

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnoletti Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 238/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma c.m., edificio unico, piano seminterrato.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma c.m., edificio unico, piano seminterrato	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma c.m., edificio unico, piano seminterrato	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma c.m., edificio unico, piano seminterrato	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma c.m., edificio unico, piano seminterrato	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma c.m., edificio unico, piano seminterrato.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma c.m., edificio unico, piano seminterrato.....	12

Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma c.m., edificio unico, piano seminterrato.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma c.m., edificio unico, piano seminterrato.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma c.m., edificio unico, piano seminterrato.....	14
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma c.m., edificio unico, piano seminterrato.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma c.m., edificio unico, piano seminterrato.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma c.m., edificio unico, piano seminterrato.....	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma c.m., edificio unico, piano seminterrato.....	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	19

Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma c.m., edificio unico, piano seminterrato.....	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma c.m., edificio unico, piano seminterrato.....	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma c.m., edificio unico, piano seminterrato.....	23
Regolarità edilizia	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma c.m., edificio unico, piano seminterrato.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma c.m., edificio unico, piano seminterrato.....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare	34
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto Unico	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 238/2024 del R.G.E.	37
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.700,00	37
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato.....	39
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma c.m., edificio unico, piano seminterrato.....	39

In data 07/01/2025, il sottoscritto Geom. Agnoletti Stefano, con studio in Via di Porta al Borgo 4 - 51100 - Pistoia (PT), email stefano.agnoletti@tiscalinet.it, PEC stefano.agnoletti@geopec.it, Tel. 328 0272064, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato (Coord. Geografiche: 43.887418, 10.697760)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma c.m., edificio unico, piano seminterrato (Coord. Geografiche: 43.887418, 10.697760 Via G. D'Aroma, 1,51010 Uzzano PT)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1 , EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

Appartamento di civile abitazione inserito in palazzina avente destinazione totalmente residenziale posto in Uzzano Via Giuseppe d'Aroma n° 1, ubicato al piano secondo.

L'accesso all'immobile abitativo ricadente nella procedura (unitamente al garage pertinenziale) è avvenuto in data 03.Aprile.25, congiuntamente al responsabile della Soc. ISVEG, consentito direttamente dall'esecutato residente **** Omissis ****.

Precedentemente sono state inviate in data 21.03.2025 ai soggetti eseguiti, **** Omissis **** raccomand. AR e lettere Posta-1 con l'avviso del sopraluogo di verifica sui beni staggiti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Note

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

Immobile pertinenziale ad uso autorimessa-garage, abbinato all'abitazione descritta come Bene n°1, ubicata al piano seminterrato della stessa palazzina posta in Uzzano Via Giuseppe D'Aroma civ. n°1, posizionata al piano

seminterrato e dotata di accesso carrabile da vialetto ad uso comune collegato alla Via Comunale.

L'accesso ai beni (abitazione e garage) è avvenuto in data 03.Aprile.25, congiuntamente al responsabile della Soc.ISVEG, consentito direttamente dall'esecutato residente **** Omissis ****.

Precedentemente sono state inviate in data 21.03.2025 ai soggetti eseguiti, **** Omissis **** raccomandazioni AR e lettere Posta-1 con l'avviso del sopralluogo di verifica sui beni staggiti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Note

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma c.m., edificio unico, piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1 , EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1 , EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1 , EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

L'abitazione è posizionata al piano secondo di fabbricato condominiale, accessibile dalla Via Comunale Giuseppe d'Aroma civ.1, tramite ingresso e vano scale a comune.

Confina con i seguenti immobili:

- Lato Nord-Est con disimpegno scale ad uso comune (fronte ingresso) identificato come; Foglio 5, Mappale 1500 sub.1 B.C.N.C.
- Lato Est con abitazione di Prop. **** Omissis **** identificata come; Foglio 5, Mappale 1500 sub.24.
- Lato Nord con abitazione di Prop. **** Omissis **** identificata come; Foglio 5, Mappale 1500 sub.26.
- Al livello inferiore (primo piano) con abitazione di Prop. **** Omissis **** identificata come; Foglio 5, Mappale 1500 sub.21 .
Salvo se altri

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

L'autorimessa è posizionata al livello seminterrato dell'edificio, accessibile da passo carrabile ad uso comune collegato alla Via Comunale Giuseppe D'Arroma c.m. confina con :

- Lato Ovest con resede ad uso comune costituito da Vialetto carrabile, identificato come; Foglio 5, Mappale 1500 sub.1 B.C.N.C.
 - Lato Est con loc. cantina di Prop. **** Omissis **** identificata come; Foglio 5, Mappale 1500 sub.16.
 - Lato Sud. con autorimessa di Prop. **** Omissis **** identificata come; Foglio 5, Mappale 1500 sub.3
- Salvo se altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1 , EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani abitativi ed accessori,	80,40 mq	91,00 mq	1,0	91,00 mq	2,75 m	secondo
terrazzi	16,00 mq	16,50 mq	0,25	4,13 mq	0,00 m	secondo
soffitta- sottotetto non praticabile	41,00 mq	43,00 mq	0,12	5,16 mq	1,00 m	3° - sottotetto
Totale superficie convenzionale:				100,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione è inserita in palazzina edificata negli anni 2005-2007 comprendente 12 alloggi disposti su 3 livelli, ubicata nel Comune di Uzzano Fraz. Sant'Allucio, Via G. D'aroma n°1, in prossimità della Via Provinciale Lucchese, nel tratto che collega il centro del Comune da cui dista circa 1,00 Km, al centro del Comune di Pescia posto in direzione Nord.Ovest a circa 2,0 Km.

L'abitazione al piano secondo è accessibile dal resede esterno ed ingresso a uso comune al piano terreno, internamente è servita da rampa scale ed ascensore con sbarco al livello. Comprende i seguenti vani abitativi ed accessori:

ingresso aperto sul locale soggiorno ed angolo cottura, disimpegno della zona notte su cui si affacciano n°2 servizi igienici, e tre camere di cui una matrimoniale e due singole. L'abitazione è dotata di n°2 terrazze collegate rispettivamente al soggiorno con affaccio sul lato Ovest e alla camera matrimoniale con affaccio sul lato Sud, oltre a locale soffitta non praticabile, raggiungibile da apertura a botola dotata di scala retrattile

posizionata nel disimpegno. L'altezza interna dei locali risulta uniforme di ml 2,75 mentre la soffitta ha altezza variabile che segue la falda di copertura da ml 1,60 circa nella zona centrale fino a scendere a ml 0,20 circa ai lati Ovest e Sud.

La superficie lorda dei locali abitativi ed accessori risulta di mq 91,00 circa oltre alle terrazze di mq 16,00 e sottotetto non praticabile di 41,00.

Le aree e pertinenze a comune quali; ingresso, vano scale, ascensore, ecc. sono identificate nell'elaborato planimetrico Catastale, restano comunque ininfluenti nella valutazione dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	29,00 mq	34,00 mq	0,6	20,40 mq	2,40 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				20,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'autorimessa è posizionata al piano seminterrato della palazzina già descritta al Bene n°1, ubicata nell'abitato di Sant'Allucio - Uzzano, è dotata di accesso carrabile tramite vialetto ad uso condominiale collegato dalla Via Comunale; G. D'aroma (civico mancante), quest'ultima costituisce diramazione in prossimità della Via Provinciale Lucchese, nel tratto che collega il centro del comune di Uzzano da cui dista circa 1,00 Km, al centro del Comune di Pescia posto in direzione Nord.Ovest a circa 2,0 Km.

L'autorimessa è collegata all'abitazione del piano secondo (bene n°1) mediante scala interna ed impianto ascensore con sbarco al livello del seminterrato, dotata di accesso carrabile tramite vialetto ad uso comune ed apertura carrabile collegata al resede scoperto, oltre ad accesso pedonale tramite il corridoio interno collegato alla rampa scale ed imp. ascensore presente al livello.

Comprende un unico ampio vano di forma rettangolare, avente altezza interna di ml 2,40.

Le aree e pertinenze a comune quali; area scoperta del vialetto ingresso, corridoio interno al piano, vano scale ed ascensore, sono identificate nell'elaborato planimetrico Catastale, restano comunque ininfluenti nella valutazione del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/2002 al 19/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 142, 1389, 1391, 1393, 1395 Qualità Seminativo arborato Cl.2° Superficie (ha are ca) 11.315
Dal 19/01/2007 al 22/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1500 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 1951
Dal 22/02/2007 al 08/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1500, Sub. 25 Categoria A3 Cl.6°, Cons. 5,50 Superficie catastale 98 mq Rendita € 298,25 Piano 2-3
Dal 08/06/2007 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1500, Sub. 25 Categoria A3 Cl.6°, Cons. 5,50 Superficie catastale 98 mq Rendita € 298,25 Piano 2-3

L'abitazione ricadente in perizia, ad oggi identificata al Catasto Fabbricati di Uzzano, come:

- Foglio 5, particella 1500 sub.25, di categoria A/3, classe 6°, vani 5,50 e rendita di Euro 298,25 è rappresentata dalla planimetria per costituzione immobile Urbano depositata il 22.02.2007 - Pratica PT0019516 N°206.1.2007.

La costituzione di immobile urbano è diretta conseguenza della edificazione su pre-esistente particella del catasto terreni identificata come n° 1500 del Fog. 5 Comune di Uzzano, a sua volta derivante dai terreni identificati con i mappali; n° 142 di mq 1820, n° 1389 di mq 215, n° 1391 di mq 100, n° 1393 di mq 4060, n° 1395 di mq 5120 per tot. mq 11.315, ricadenti nel Fog.5 Comune Uzzano, già di Prop. del Sig. **** Omissis **** acquistate con atto Notaio Lenzi Raffaele di Montecatini il 12/07/2002.

La **** Omissis **** ha realizzato su tale area due palazzine e successivamente ceduto i beni staggiti (abitazione e garage) ad attuali Proprietari (soggetti esecutati).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/2002 al 19/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 142, 1389, 1391, 1393, 1395. Qualità Seminativo arborato Cl.2° Superficie (ha are ca) 11315
Dal 19/01/2007 al 22/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 1500 Qualità ente urbano Superficie (ha are ca) 1951
Dal 22/02/2007 al 08/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1500, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6°, Cons. 30

		Superficie catastale 34 mq Rendita € 85,22 Piano seminterrato.1
Dal 08/06/2007 al 10/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1500, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6°, Cons. 30 Superficie catastale 34 mq Rendita € 85,22 Piano seminterrato.1

L'autorimessa ricadente in perizia, ad oggi identificata al Catasto Fabbricati di Uzzano, come:

- Foglio 5, particella 1500 sub. 2, di categoria C/6 classe 6° e rendita di Euro 85,22

è rappresentata dalla planimetria per costituzione immobile Urbano depositata il 22.02.2007 Pratica PT0019516 N°206.1.2007.

La costituzione di immobile urbano è diretta conseguenza della edificazione su pre-esistente particella del catasto terreni identificata come n° 1500 del Fog. 5 Comune di Uzzano, a sua volta derivante dai terreni identificati ai mappali; n°142 di mq 1820, n°1389 di mq 215, n°1391 di mq 100, n°1393 di mq 4060, n°1395 di mq 5120 per Tot. mq 11.315,00 ricadenti nel Fog.5 Comune Uzzano, già di Prop. del**** Omissis **** acquistate con atto Notaio Lenzi Raffaele di Montecatini il 12/07/2002.

La **** Omissis **** ha realizzato su tale area due palazzine e successivamente ceduto i beni staggiti (abitazione e garage) ad attuali Proprietari (soggetti esecutati).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	05	1500	25		A3	6°	5,50	98 mq	298,25 €	2° - 3°	

Corrispondenza catastale

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

Dal rilievo sull'immobile eseguito il 03.04.2025, ho verificato una buona corrispondenza nella comparazione fra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica dell'immobile abitativo in planimetria catastale depositata il 22.02.2007 - Prot. PT 0019516 - 206.1./2007

Tale documento (ultimo in atti) è da ritenersi conforme ed utilizzabile per eventuale decreto di trasferimento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	05	1500	2		C6	6°	30	934 mq	85,22 €	Seminterrato.1	

Corrispondenza catastale

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

Dal rilievo sull'immobile eseguito il 03.04.2025, ho verificato una buona corrispondenza nella comparazione fra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica dell'autorimessa in planimetria catastale depositata il 22.02.2007 - Prot. PT 0019516 - 206.1./2007

Tale documento (ultimo in atti) è da ritenersi conforme ed utilizzabile per eventuale decreto di trasferimento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 2° comma del c.p.c.

Al momento del sopralluogo, l'abitazione risultava utilizzata dai coniugi Sigg.ri **** Omissis ****.

I suddetti, dal certificato dello stato di famiglia anagrafica rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Uzzano il 08.04.2025, risultano residenti all'indirizzo di Via G. d'Arroma 1, presso l'abitazione staggita.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 2° comma del c.p.c.

Al momento del sopraluogo, l'autorimessa quale immobile pertinenziale dell'abitazione di cui al Bene n°1, risultava utilizzata dai coniugi Sigg.ri **** Omissis ****.

I suddetti, dal certificato dello stato di famiglia anagrafica, rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Uzzano il 08.04.2025, risultano entrambi residenti presso il Bene n°1, all'indirizzo di Via G. d'Aroma 1.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1 , EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

Da verifica diretta e accertamenti eseguiti presso l'ufficio Anagrafe del comune di Uzzano, l'abitazione ricadente nella procedura risulta utilizzata direttamente come residenza da parte dei coniugi Sigg.ri **** Omissis ****- eseguita ed **** Omissis ****, quindi nella modalità corrispondente al certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Uzzano il 08.04.2025 nel quale i suddetti sono inseriti nello stato di famiglia anagrafica, residenti all'indirizzo di Via G. d'Aroma 1, presso l'immobile staggito.

Dal certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Uzzano il 08.04.2025, il Sig. **** Omissis **** risulta residente presso altra abitazione di tale Comune, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

Da verifica diretta al momento del sopraluogo e accertamenti eseguiti presso l'ufficio Anagrafe del comune di Uzzano, l'autorimessa in oggetto, come anche l'abitazione descritta al Bene n°1 (immobile di residenza anagrafica) risultava in uso da parte dei coniugi Sigg.ri **** Omissis ****.

Dal certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Uzzano il 08.04.2025, il Sig. **** Omissis **** risulta residente presso altra abitazione di tale Comune, in Via **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1 , EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

Nell'accesso al bene eseguito il 03.04.2025, ho verificato quanto segue:

l'edificio completato nel 2007 risulta in buone condizioni di manutenzione generale, questo sia per le parti esterne (pareti e componenti strutturali), copertura e finitura della facciate, aggetti di gronda e struttura dei terrazzi.

Internamente gli spazi e parti ad uso comune costituite da; ingresso vano scala ed ascensore, risultano in discrete condizioni di manutenzione, questo relativamente alla pavimentazione, finitura delle pareti, struttura portante ed impianti (elettrico del vano scala ed impianto ascensore).

A carico dell'abitazione si rileva una discreta condizione conservativa per i pavimenti dei vani abitativi e terrazzi, in sufficiente stato di manutenzione per pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici, come anche per gli elementi sanitari e relativi accessori (con rubinetteria ed impianto idrico funzionante). Uno stato conservativo mediocre è rilevabile su tinteggiatura e pareti dei vani, infissi interni ed esterni, terminali dell'impianto elettrico (prese ed interruttori mostrano segni di usura) ed elementi radianti dell'impianto termico, quest'ultimo di tipo termosingolo con caldaia murale a gas-metano posizionata sul terrazzo, piuttosto datata ma comunque funzionante.

E' quindi considerato un diverso stato di conservazione generale; buono per quanto riguarda la struttura e finiture della palazzina in cui è inserita l'abitazione, discreta per pavimentazione ed appena sufficiente per le finiture e componenti interne (in particolare gli infissi interni, i terminali dell'impianto elettrico ed i radiatori mostrano una notevole usura).

Su quest'ultime si rende necessario come avviene frequentemente a seguito delle compravendite, di intervento per rinnovamento e manutenzione ordinaria, nel caso necessario per la rasatura delle pareti e tinteggiatura, sostituzione o restauro degli infissi interni, riprese su infissi esterni, oltre a sostituzione di alcuni componenti degli impianti (termico ed elettrico), comunque non gravose, di cui sarà tenuto conto nella valutazione finale del bene.

Si riferisce inoltre che l'abitazione risulta utilizzata da uno dei soggetti eseguiti e coniuge (compreso nello stato anagrafico di famiglia), quindi sono presenti mobili ed arredi, accessori ed attrezzature per il normale utilizzo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

Nell'accesso al bene eseguito il 03.04.2025, ho verificato quanto segue:

l'edificio completato nel 2007 risulta di buone condizioni di manutenzione generale, questo sia per le parti esterne (pareti e componenti strutturali), copertura e finitura della facciate, aggetti da gronda e struttura dei terrazzi.

Internamente gli spazi e parti ad uso comune del garage costituite da; Vialeto di ingresso carrabile, corridoio collegato al vano scala ed ascensore, risultano in discrete condizioni di manutenzione, questo relativamente a pavimentazione, conservazione delle pareti, struttura portante ed impianti (elettrico del vano scala ed impianto ascensore).

L'autorimessa è stata visionata solo dal portone carrabile basculante e dalla porta di accesso laterale collegata al corridoio interno, in quanto non accessibile causa la notevole quantità di materiale presente (vedi Foto n° 25 dell'alleg.19) , costituito da; scatole, accessori vari dell'abitazione, mobili dismessi, biciclette, gabbie, scaffalature interne, masserizie varie, ecc. in quantità tale da non consentire l'ingresso.

Per quanto visionato si rileva una discreta condizione conservativa a carico della pavimentazione costituita da quadroni di Gres color grigio-cemento, intonaco delle pareti, ed impianto elettrico che risultava funzionante.

Si segnala la presenza di tubazione scarichi provenienti dai piani superiori che attraversa trasversalmente il vano, in posizione staffata al soffitto (sez. 12 cm circa), riducendo quindi nel punto di passaggio l'altezza utile

interna da ml 2,40 a circa ml 2,15.

Il locale è dotato di portone metallico basculante per l'accesso carrabile collegato al vialetto ad uso comune, con fronte libero di buona ampiezza per consentire le manovre di ingresso-uscita con auto, oltre alla porta in laminato plastico collegata al corridoio del livello seminterrato.

Complessivamente il garage è da considerare discrete condizioni conservazione generale, relativamente alle componenti e finiture interne, quali ; pareti con intonaco di tipo civile, tinteggiatura a tempera bianca, è dotato di lampade al neon d'illuminazione. Il resede esterno di accesso è pavimentata con elementi autobloccanti di cemento, in discrete condizioni d'uso. Di tali caratteristiche e stato conservativo sarà tenuto conto nella valutazione finale del bene.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1 , EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

I beni periziati ricadono in palazzina di tipo condominiale avente destinazione residenziale, comprendente n°12 abitazioni disposte su tre livelli (terreno, primo e secondo) oltre al seminterrato ad uso autorimesse e cantine. Gli alloggi hanno accesso a comune dal Civ. 1 di Via G. D'Aroma, tramite un'area di resede esterno, servite da scala interna ed ascensore con sbarco ad ogni livello.

Le parti e comune dell'edificio sono riportate nell'elaborato planimetrico catastale corrispondente alla Particella 1500 del Fog.5 avente Prot. PT0069680 del 28.06.2007, identificate dal Sub.1 - BCNC.

Per detta palazzina risulta costituito condominio denominato: condominio Belvedere, avente Cod. Fiscale 91024440470, ad oggi amministrato dalla geom. **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

I beni periziati ricadono in palazzina di tipo condominiale avente destinazione residenziale, comprendente n°12 abitazioni disposte su tre livelli (terreno, primo e secondo) oltre al seminterrato in cui sono inserite n°9 autorimesse e n° 6 cantine. Le autorimesse presenti al livello del seminterrato sono collegate tramite vialetto carrabile alla strada Comunale (Via G. D' Aroma), su tale resede è inoltre presente accesso pedonale collegato al corridoio interno e vano ascensore.

Le parti e comune del piano interrato, come anche del vano ingresso e scale dell'edificio, sono riportate nell'elaborato planimetrico catastale, identificate dal Sub.1 - BCNC, della Particella 1500 del Fog.5 avente Prot. PT0069680 del 28.06.2007.

Per detta palazzina risulta costituito condominio denominato: condominio Belvedere, avente Cod. Fiscale 91024440470, ad oggi amministrato dalla geom. **** Omissis ****

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1 , EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Come indicato al paragrafo dello stato conservativo, sussiste di fatto il passaggio di conduttura scarichi liquami proveniente da alloggi dei piani superiori, che attraversa il lato corto del locale, staffata al soffitto (evidenziata nella Foto n° 26), che riduce l'altezza utile interna da ml 2,40 a ml 2,20 circa, nel tratto di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

La palazzina in cui ricadono i beni (abitazione ed autorimessa) oggetto di perizia, è ubicata in Uzzano, Via G. D'aroma n°1, si sviluppa per 3 piani fuori terra (terreno, primo e secondo), oltre al seminterrato adibito ad autorimesse e cantine, è realizzata con struttura portante in c.a. pareti perimetrali costituite da blocchi di calcestruzzo e divisori interni in foratini di laterizio, solai interpiano in latero-cemento. Le facciate esterne hanno finitura con intonaco di tipo civile e tinteggiatura al quarzo di colore giallo. Gli aggetti dei terrazzi e della gronda, sono realizzati in c.a. La copertura di tipo a padiglione, è articolata in varie falde anch'esse realizzate con solai in latero-cemento, con sovrastante manto in cotto con tegoli marsigliesi.

Gli aggetti dei terrazzi sono realizzati con soletta portante in c.a. e dotati parapetti costituiti da muratura per la parte inferiore e ringhiera metallica la superiore. Lo smaltimento delle acque meteoriche avviene con canali di gronda e pluviali in rame. Sull'esterno dell'ingresso è presente piccolo resede scoperto di collegamento con la via Comunale pavimentato e portoncino metallico di accesso con pensilina di copertura.

Complessivamente l'edificio ha caratteristiche costruttive di discreto livello, soddisfacente qualità delle finiture e condizioni di manutenzione.

L'abitazione in oggetto è posizionata al piano secondo (ultimo) disposta sul lato Sud-Ovest dell'edificio (in cui sono presenti n°4 alloggi su ogni livello) corredata di autorimessa al piano interrato descritta in perizia come: BENE n°2.

Il vano scale risulta abbastanza ampio, dotato di portone d'ingresso in alluminio verniciato di colore bianco, come le restanti finestre del vano scale, l'ingresso è pavimentato con quadroni di gres effetto pietra, mentre il corpo scala ha rivestimento dei gradini (alzata e pedata) in granito grigio, come anche le soglie su aperture, la ringhiera che protegge alcuni vuoti laterali della scala è realizzata in ferro con struttura tubolare ad elementi orizzontali. E' presente impianto ascensore con percorso dal piano seminterrato al secondo, di buona qualità e condizioni d'uso con porte e cerchiature di ogni livello in acciaio satinato. Le parti esterne del fabbricato, come le parti ad uso comune di ingresso e vano scale risultano complessivamente di buona qualità e discrete condizioni di manutenzione, con impianti correttamente funzionanti.

Internamente l'abitazione comprende un loc.ingresso aperto sul soggiorno su cui si attesta lateralmente l'angolo cottura, che insieme costituiscono la zona giorno dell'abitazione, corredata di terrazza sul fronte Ovest dell'edificio dotata di bozzino in cui è posizionata la caldaia dell'impianto termico. Dal soggiorno tramite un corridoio si accede alla zona notte, dove sono disposte la camera matrimoniale anch'essa dotata di terrazza con affaccio sul lato Sud dell'edificio, due servizi igienici e due camerette. L'altezza dei locali risulta uniforme di ml 2,75 per tutti i vani abitativi ed accessori. Nella parte centrale del corridoio trovasi

un'apertura a soffitto (vedi Foto n°13 dell'Alleg. 19) servita da scala metallica retrattile per collegamento al sottotetto, questo locale ha dimensioni corrispondenti all'intera zona notte dell' abitazione (circa mq 40 utili), non risulta praticabile causa la ridotta altezza interna che varia da ml 1,50 nella parte centrale a circa 20-30cm sui lati esterni, presenta finitura al grezzo su pavimento e soffitto, quindi utilizzabile come semplice rimessa (vedi Foto n°20 dell'Alleg. 19) .

Le pareti interne ed il soffitto di ogni locale presentano finitura con intonaco civile tinteggiato a tempera, in cui sono visibili i segni di usura, deterioramento ed alterazione da condensa interna rilevabile nei bagni ed angoli esterni, su cui necessita eseguire manutenzione ordinaria per recuperare uno stato conservativo adeguato. Il pavimento presente nei locali; soggiorno, cucina, disimpegno e camere è realizzato con elementi quadri di gres di cm 35x35 circa, di buona fattura in colore chiaro montato in diagonale. I servizi igienici sono dotati rispettivamente di vasca e piatto doccia, nel primo caso con pavimento in ceramica di colore beige taglio di cm 25x25 circa, e rivestimento pareti in tono fino ad altezza di ml 2,00. Il secondo bagno ha pavimento simile sempre con piastrelle di ceramica di cm 25x25, di colore grigio chiaro montato in diagonale e rivestimento con 2 diverse tonalità ad effetto decorativo fino ad altezza di ml 2,20. In entrambi i servizi sono presenti simili elementi sanitari in ceramica bianca, quali; lavabo, bidet, W.C. con relativa rubinetteria, il tutto in discreto stato di conservazione con impianto idrico funzionante.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato di tipologia commerciale, presentano segni di usura e vetustà quindi in mediocre stato di conservazione, gli infissi esterni costituiti da finestre e porte-finestre sono anch'essi di tipologia commerciale, realizzati in legno con macchiatura color noce, dotati di vetri atermici. Detti infissi presentano una certa usura, sono corredati esternamente da persiane avvolgibili in pvc.

L'impianto elettrico dell'abitazione è dotato di protezione magnetotermica in prossimità del contatore Enel, si sviluppa sottotraccia inserito in tubazione corrugata, con interruttori e prese marca Vimar, è inoltre presente impianto videocitofono con terminale a parete al lato del portoncino d'ingresso. L'impianto risulta funzionante corredato di certificazione di conformità rilasciata nel 2007, e comunque presenta segni di vetustà ed usura sui terminali interni (interruttori e prese). L'impianto di riscaldamento è di tipo termosingolo con produzione di acqua calda sanitaria, con caldaia (marca FER) posizionata a parete sulla terrazza lato Ovest, i radiatori dei vani abitativi sono in alluminio con elementi a colonna, di tipo termo-arredo nei servizi igienici. L'impianto termico risulta funzionante, con evidenti i segni di vetustà ed usura dovuta all'utilizzo su caldaia come anche per i radiatori in alluminio.

Complessivamente si rileva una condizione di discreto stato conservativo per struttura e finiture esterne della palazzina, come anche su le parti ed impianti ad uso comune (ingresso, vano scale, impianto ascensore, ecc.), mentre internamente l'abitazione presenta pavimento dei locali e rivestimento dei servizi in discrete condizioni, evidenti segni di vetustà ed usura sui terminali dell'impianto elettrico, impianto termico (caldaia ed elementi radianti) ed ancora maggiore su infissi interni e finitura delle pareti.

Per quanto indicato, l'abitazione periziata può considerarsi utilizzabile, con necessità di alcune opere di manutenzione ordinaria al fine di poter recuperare una condizione d'uso ottimale come frequentemente avviene a seguito della compravendita, nel caso riguardanti la tinteggiatura e levigatura delle pareti, riprese su infissi esterni e di maggior consistenza con eventuale sostituzione a riguardo di infissi interni, terminali dell'impianto elettrico ed impianto termico.

Dell'attuale condizione di conservazione ed indicazioni sui necessari interventi di manutenzione ordinaria e sostituzione di alcuni componenti, sarà tenuto conto nella valutazione finale dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

La palazzina in cui ricadono i beni (abitazione ed autorimessa) oggetto di perizia, è ubicata in Uzzano, Via G. D'aroma n°1 - si sviluppa per 3 piani fuori terra (terreno, primo e secondo), oltre al seminterrato adibito ad autorimesse e cantine. E' realizzata con struttura portante in c.a. pareti perimetrali costituite da blocchi di calcestruzzo e divisori interni in foratini di laterizio, solai interpiano in latero-cemento. Le facciate esterne hanno finitura con intonaco di tipo civile e tinteggiatura di colore giallo. Gli aggetti dei terrazzi e della gronda, sono realizzati in c.a. La copertura di tipo a padiglione, è articolata in varie falde anch'esse con solai in latero-cemento, con sovrastante manto in cotto con tegoli marsigliesi. Complessivamente l'edificio ha caratteristiche costruttive di discreto livello, soddisfacente qualità delle finiture e condizioni di manutenzione.

L'autorimessa in oggetto è posizionata al piano seminterrato, disposta sul lato Ovest dell'edificio servita dal vialetto carrabile collegato alla Via Comunale.

Internamente comprende un unico locale di forma rettangolare, con profondità di ml 11,40 larghezza di ml 2,50 circa lato di accesso e circa ml 2,80 nel tratto interno dove è presente l'ingresso pedonale collegato al corridoio cantine e quindi al vano scale ed imp. ascensore.

L'accesso carrabile è costituito da portone metallico basculante di comode dimensioni per l'ingresso auto (larghezza di circa ml 2,20), oltre alla porta in laminato plastico collegata al corridoio al livello seminterrato. Internamente l'autorimessa ha altezza interna uniforme di ml 2,40 pavimento costituito da quadroni in klincher color grigio-cemento, pareti rifinite con intonaco di tipo civile, tinteggiatura a tempera bianca. L'impianto elettrico (piuttosto semplice come in uso nei locali garage) comprende interruttori e prese di discreta qualità lampade di illuminazione al neon.

Il bene è da considerare discrete condizioni conservazione generale, prontamente utilizzabile e per tali caratteristiche e condizioni sarà redatta la valutazione finale, fermo restando la consistente quantità di materiale stipato internamente (vedi Foto n°25 dell'Alleg.19), che in caso di abbandono da parte degli esecutati potrà costituire un costo extra per rimozione e smaltimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1 , EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

Al momento del sopralluogo eseguito il 03.aprile.2025 congiuntamente al responsabile della Soc. ISVEG custode giudiziario, l'abitazione risultava utilizzata dai Sigg.ri **** Omissis ****- eseguita ed **** Omissis **** Da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Uzzano il 08.04.2025 i suddetti ; Sigg. **** Omissis **** risultano coniugati dal 16.04.2019, inseriti nello stato di famiglia anagrafica, residenti all'indirizzo di Via G. d'Arroma 1, presso l'immobile staggito.

Dal certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Uzzano il 08.04.2025, il Sig.**** Omissis **** risulta residente in tale Comune,**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

Al momento del sopraluogo eseguito il 03.aprile.2025 congiuntamente al responsabile della Soc. ISVEG custode giudiziario, l'autorimessa quale bene pertinenziale dell'abitazione al piano secondo, risultava in uso dai Sigg.ri **** Omissis ****

Nella descrizione del Bene 1, è riportato l'esito dei certificati anagrafici contestuali per residenza e stato di famiglia rilasciati dal comune di Uzzano in data 08.04.2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1 , EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/2002 al 08/06/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi in Montectini Terme PT	12/07/2022	35061	17764
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	19/07/2002		2447
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	29/07/2002	1441	serie T		
Dal 08/06/2007 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Lops Andrea in Prato	08/06/2007	340922	22899
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Pescia	18/06/2007	4114	2074
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria di Prato	15/06/2007	6506		

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.

**** Omissis **** ha acquistato con atto Notaio Lenzi Raffaele del 12.07.2002 appezzamento di terreno edificabile dal Sig.**** Omissis **** comprendente le particelle identificate nel Fog.5 Comune Uzzano al n° 142, 1389, 1391, 1393 1395 di tot. mq 11.315,00, ed ha realizzato su tale area due palazzine e successivamente ceduto i beni staggiati (abitazione e garage) ad attuali Proprietari (soggetti esegutati).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/2002 al 08/06/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi in Montecatini Terme PT	12/07/2022	35061	17764
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	19/07/2002		2447
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	29/07/2002	1441	serie T		

Dal 08/06/2007 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lops Andrea in Prato	08/06/2007	340922	22899
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	18/06/2007	4114	2074
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Prato	15/06/2007	6506	

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.

**** Omissis **** ha acquistato con atto ai rogiti Notaio Lenzi Raffaele del 12.07.2002 appezzamento di terreno edificabile comprendente le particelle identificate al Fog. 5 Comune Uzzano come; n° 142, 1389, 1391, 1393 1395, di tot. mq 11.315 ed ha realizzato su tale area due palazzine e successivamente ceduto i beni staggiti (abitazione e garage) ad attuali Proprietari (soggetti eseguiti) con atto rogato dal Notaio Lops Andrea in Prato il 08.06.2007.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1, EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 13/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo** derivante da atto Notaio Lops Andrea in Prato
Iscritto a Conservatoria Pescia il 07/08/2009
Reg. gen. 4171 - Reg. part. 1049
Quota: Proprietà 1/1

Importo: € 397.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 198.420,00
Percentuale interessi: 1,588 %
Rogante: Notaio Lops Andrea
Data: 05/08/2009
N° repertorio: 346451
N° raccolta: 26670

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Conservatoria Pescia il 30/12/2024
Reg. gen. 7732 - Reg. part. 5121
Quota: Proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'abitazione posta in Via G. D'Arma n°1 piano secondo, quale Bene n°1 in perizia, è gravata dalla medesima iscrizione ipotecaria e trascrizione contro del Bene n°2 ; autorimessa al piano seminterrato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 13/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo** derivante da atto Notaio Lops Andrea in Prato
Iscritto a Conservatoria Pescia il 07/08/2009
Reg. gen. 4171 - Reg. part. 1049
Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 397.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 198.420,00
Percentuale interessi: 1,588 %
Rogante: Notaio Lops Andrea
Data: 05/08/2009

Trascrizioni

• **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Conservatoria Pescia il 30/12/2024

Reg. gen. 7732 - Reg. part. 5121

Quota: Proprietà 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'autorimessa quale Bene n°2 in perizia, è gravata dalla medesima iscrizione ipotecaria e trascrizione contro del Bene n°1; abitazione al piano secondo posta in Via G. D'Aroma n°1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1 , EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

Il fabbricato ubicato in Via G. D'Aroma 1, ricade in zona classificata dal Vigente Piano Operativo Comunale come;

- zona R.1 - tessuti Residenziali, regolati dall'art.15 del delle N.T.A del regolamento edilizio Comunale, ed inoltre nelle varie tavole del piano strutturale, è inquadrato come segue;

- Tav. 3-QC Periodizzazione - in area già edificata al 2016,

- Tav. 4-QC Vincoli e Tutele - in area in cui operano le prescrizioni della L.R. 11/2011 su impianti di produzione energia da fonti rinnovabili.

- Tav. 1P-a fabbricato classificato come patrimonio edilizio recente.

- Tav. 2P-a - Invariante I; ricadente in zona; ALP alta pianura.

- Tav. 3P-a - Invariante II; ricadente in ; area urbanizzata.

- Tav. 4P-a - Invariante III; ricadente in zona TR4 tessuti urbani a prevalente funzione residenziale regolati dall'art.11 .

- Tav. 5P-a - Invariante IV; caratteri morfologici di Area urbanizzata .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

La palazzina ubicata in Via G. D'Aroma 1, comprende l'abitazione al piano secondo e l'autorimessa al piano seminterrato qui trattato come Bene n°2.

Per quanto detto gli immobili ricadono nella medesima zona ed hanno medesime stesse prescrizioni per Normativa Tecnica di Attuazione del regolamento Edilizio Comunale, quindi in merito ai riferimenti della vigente normativa Urbanistica del Comune di Uzzano, vale per l'autorimessa quanto già descritto per il Bene n°1 della perizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1 , EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

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

La palazzina in cui sono inseriti i beni ricadenti nella procedura, risultava edificata a seguito dei seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di Uzzano.

1) permesso a costruire n°22 - 2005 - P.E. 5.14449 rilasciato il 15.07.2005 Prot. 4760 (conseguente ad istanza depositata il 25.02.2005 Prot. 1443), rilasciato al **** Omissis **** con sede a Pescia Via Salvo D'Acquisto 23 P.Iva 001445900473.

2) Comunicazione fine lavori e Variante Finale ai sensi artt. 84-85 della L.R. 01.2005, depositata il 14.04.2007 Prot. 2473 .

3) Certificazione di Abitabilità per l'intera palazzina di Via G. D'Aroma 1 con esclusione degli immobili ai Sub. 15 e 27 , avente Prot. 4328 del 29.06.2007 attestata dal geom.**** Omissis **** con studio in Uzzano.

A corredo della certificazione di abitabilità del fabbricato comprendente i beni staggiti, risultano prodotti e depositati i seguenti allegati e conformità Tecniche su impianti:

a)Progetto definitivo ed esecutivo impianti elettrici della Ditta Elettroemme di Mirco Borracelli, depositato il 29.06.2007

b) Dichiarazione di Protezione della struttura contro i Fulmini della Ditta Elettroemme di Mirco Borracelli, depositata il 29.06.2007

c) Dichiarazione conformità Impianto elettrico della Ditta Elettroemme di Mirco Borracelli, depositata il 29.06.2007

d) Variante finale e progetto impianto termico dell'edificio condominiale ai sensi L. 10.1991 dell'Ing. Lorenzo Matuzzi del 02.04.2007 depositato il 29.06.2007.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla Comparazione degli elaborati grafici di progetto allegati alla Variante Finale ai sensi artt. 84-85 della L.R. 01.2005, depositata il 14.04.2007 Prot. 2473, con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito il 03.aprile.2025, per l'abitazione Bene n° 1, risulta una buona corrispondenza fra elaborati grafici finali depositati e quanto direttamente verificato, quindi l'immobile può essere considerato urbanisticamente conforme e rispondente ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Uzzano, sopra elencati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

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

Per l'autorimessa al piano seminterrato vale quanto già esposto per il Bene n°1 - abitazione, di cui si riportano gli estremi degli atti amministrativi riguardanti la palazzina in cui sono inseriti i beni ricadenti nella procedura.

Il fabbricato risulta edificato a seguito dei seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di Uzzano.

1) permesso a costruire n°22 - 2005 - P.E. 5.14449 rilasciato il 15.07.2005 Prot. 4760 (conseguente ad istanza depositata il 25.02.2005 Prot. 1443), rilasciato al**** Omissis ****sede a Pescia Via Salvo D'Acquisto 23 P.Iva 001445900473.

2) Comunicazione fine lavori e Variante Finale ai sensi artt. 84-85 della L.R. 01.2005, depositata il 14.04.2007 Prot. 2473.

3) Certificazione di Abitabilità per l'intera palazzina ubicata in Via G. D'aroma 1 con esclusione degli immobili ai Sub. 15 e 27, Prot. 4328 del 29.06.2007 attestata dal geom. **** Omissis **** in Uzzano.

A corredo della certificazione di abitabilità del fabbricato comprendente i beni staggiti, risultano prodotti e depositati vari allegati comprendenti le conformità Tecniche su impianti, già elencati per la regolarità edilizia del Bene n°1- Abitazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dalla Comparazione degli elaborati grafici di progetto allegati alla Variante Finale ai sensi artt. 84-85 della L.R. 01.2005, depositata il 14.04.2007 Prot. 2473 con il rilievo dello stato dei luoghi eseguito il 03.aprile.2025 risulta una buona corrispondenza fra elaborati grafici finali riguardanti l'autorimessa; Bene n°2 e quanto direttamente verificato, quindi l'immobile può essere considerato urbanisticamente conforme e rispondente ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Uzzano, sopra elencati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1 , EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Per detta palazzina risulta costituito condominio denominato : condominio Belvedere, avente Cod. Fiscale 91024440470X, ad oggi amministrato dallo studio **** Omissis **** . A seguito di richiesta informazioni e dati alla suddetta, è pervenuta Email di risposta in data 09.04.2025 da cui risulta quanto segue:

-L'abitazione identificata come sub.24, ha quota di 76,37/Mill. su tab.1) Prop. Generale, e quota di 93,29/Mill. su Tab.2) scale Ascensore.

Nell'esercizio 2023.24 chiuso al 31.03.2024 per gli immobili accorpatis (abitazione ed autorimessa) risultano spese complessive di E.1.219,00 ed un saldo finale a debito di E. 219,60

Per la gestione 2024.25, con termine al 31.03.2025 nel Bilancio preventivo approvato risulta una una previsione di spesa di Euro 7.700,00 per l'intero fabbricato e quota parte di E. 801,87 a carico degli immobili (abitazione ed autorimessa) periziati.

Dalla posizione contabile attuale aggiornata ad Aprile.2025, con rate preventive maturate fino al 31.Marzo.25 da parte dell'amministratore è dichiarata la regolarità dei pagamenti in scadenza.

Come dichiarato da parte dell'amministratore Condominiale con email del 09.04.2025, nell'ultima riunione condominiale del 13.Giugno.2024 non risultano delibere per opere straordinarie con impegno al pagamento degli immobili staggiti, ed inoltre è precisato che;

- non ci sono atti o procedure di recupero crediti attivati dal condominio;
- non ci sono delibere per lavori straordinari;
- non ci sono liti o pendenti fra il condominio e soggetti terzi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 100,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Per detta palazzina risulta costituito condominio denominato : condominio Belvedere, avente Cod. Fiscale 91024440470, ad oggi amministrato dallo studio **** Omissis **** . A seguito di richiesta informazioni e dati alla suddetta, è pervenuta Email di risposta in data 09.04.2025 da cui risulta quanto segue:

-L'autorimessa identificata come Sub.2, ha quota di 12,14/Mill. su tab.1) Prop. Generale, e quota di 21,25/Mill. su Tab.2) scale Ascensore.

Nell'esercizio 2023.24 chiuso al 31.03.2024 per gli immobili accorpati (abitazione ed autorimessa) risultano spese complessive di E.1.219,00 ed un saldo finale a debito di E. 219,60

Per la gestione 2024.25, con termine al 31.03.2025 nel Bilancio preventivo approvato risulta una una previsione di spesa di Euro 7.700,00 per l'intero fabbricato e quota parte di E. 801,87 a carico degli immobili (abitazione ed autorimessa) periziati.

Dalla posizione contabile attuale aggiornata ad Aprile.2025, con rate preventive maturate fino al 31.Marzo.25 da parte dell'amministratore è dichiarata la regolarità dei pagamenti in scadenza.

Come dichiarato da parte dell'amministratore Condominiale con email del 09.04.2025, nell'ultima riunione condominiale del 13.Giugno.2024 non risultano delibere per opere straordinarie con impegno al pagamento degli immobili staggiati, ed inoltre è precisato che ;

- non ci sono atti o procedure di recupero crediti attivati dal condominio;
- non ci sono delibere per lavori straordinari;
- non ci sono liti o pendenti fra il condominio e soggetti terzi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare attuale della zona di riferimento.

Nel caso specifico la stima del probabile valore di mercato relativa ai beni ;

- Bene n°1 Abitazione in Uzzano Via G. D'Aroma con accesso dal civ. n°1 Piano secondo.
- Bene n°2 Autorimessa pertinenziale al piano seminterrato con accesso carrabile collegato alla Via G. D'Aroma,

che costituiscono il Lotto Unico, è stata effettuata tramite la comparazione dei prezzi per immobili abitativi ubicati nella stessa zona, appartenenti a simile segmento di mercato (Categoria catastale A/3, e Categoria C/6 per il garage), zona di ubicazione, taglio di superficie, tipologia della palazzina, vetustà, ecc.

Utilizzando la piattaforma informatica STIMATRIX sono stati acquisiti n°3 recenti atti di compravendita corredati di planimetria catastale, di cui sono state verificate le superfici dei beni, i dati di edificazione e quindi la vetustà della palazzina in cui ricadono, con verifica delle condizioni esterne (direttamente opp. con ricerca da Google Maps). Con tale comparazione è stato determinato il prezzo medio di mercato Euro 1.150,00/mq, da attribuire alla superficie convenzionale complessiva dell'abitazione, che nel caso oggetto include la dotazione di garage. Per quest'ultimo è attribuito il valore in percentuale rispetto alla superficie abitativa (quota del 60%), ed in ultimo introdotto i correttivi derivanti dalla condizione di conservazione dei beni periziati ed il deprezzamento determinato dalla tipologia di vendita giudiziaria. Con tali modalità è calcolato un valore unitario del probabile valore di mercato di Euro 1.050,00/mq per l'abitazione ed Euro 630,00 per l'autorimessa.

Per ulteriore verifica sono stati controllati i Valori immobiliari OMI redatti dall'Agenzia delle entrate, dove nel 2° semestre 2024, per il Comune di Uzzano zona di Sant'Allucio (cod. D.1) risultano per le abitazioni Economiche (di prassi con categ. catastale A/3) in normali condizioni d'uso valori da Euro 1.050,00 ad Euro 1.250,00 /mq, analogamente i Box (garage) hanno valori da Euro 600,00 a Euro 700,00/mq, quindi con ottima corrispondenza con quanto emerso dalla stima del probabile valore di mercato derivante dalla media dei beni comparabili.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma 1, edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato
Appartamento di civile abitazione inserito in palazzina avente destinazione totalmente residenziale posto in Uzzano Via Giuseppe d'Arma n° 1, ubicato al piano secondo. L'accesso all'immobile abitativo ricadente nella procedura (unitamente al garage pertinenziale) è avvenuto in data 03.Aprile.25, congiuntamente al responsabile della Soc. ISVEG, consentito direttamente dall'esecutato residente **** Omissis ****. Precedentemente sono state inviate in data 21.03.2025 ai soggetti esecutati, **** Omissis **** raccomand. AR e lettere Posta-1 con l'avviso del sopralluogo di verifica sui beni staggiti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 05, Part. 1500, Sub. 25, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 105.300,00

La palazzina residenziale comprendente i beni periziati, gode per caratteristiche costruttive, tipologia architettonica, qualità delle finiture e stato di conservazione di una discreta valutazione riferita ai prezzi medi di mercato praticati nella zona di ubicazione, a tale valore saranno apportati i dovuti correttivi per le condizioni interne.

L'edificio ricade nella località denominata Sant'Alluccio in posizione nord ovest rispetto al centro cittadino da cui dista circa 1 km, a brevissima distanza dalla Via Prov. Lucchese da cui è raggiungibile (in direzione Nord-Est) il centro di Pescia distante circa 2,0 KM. In tale ubicazione risultano frequenti palazzine residenziali edificate principalmente negli anni '90 e 2000 come l'edificio periziato. A breve distanza dal fabbricato (praticamente sul lato Sud della viabilità Comunale) è presente un supermercato Eurospin che costituisce un servizio utile ai residenti della zona. La valutazione terrà conto del periodo di stasi del mercato immobiliare con prezzi che hanno subito un certo ribasso nel decennio 2010.2020, ad oggi quantomeno assestati e stabili negli ultimi 24 mesi, con un leggero recupero per i beni residenziali con assestamento dei valori medi. Per la determinazione del probabile valore di mercato sono state verificate n°3 recenti compravendite di immobili simili comparabili, appartenenti allo stesso segmento di mercato (appartamenti di categoria A/3) ubicati nella zona, delle quali è stata ottenuta copia del rogito mediante la piattaforma informatica STIMATRIX.City, che nell'ordine vengo ad esporre:

- 1.a) Compravendita ai rogiti del Notaio Yari Pancrazi in Firenze del 29.11.2022, Rep. 8869 Racc. 6573 relativa ai beni : Appartamento in Via VIII Marzo n° 9-11, piano terreno, identificato dal Fog. 5 Mappale 610 sub.5, di Categ. A/3, vani 4,5 sup. catastale mq 73, corredato di autorimessa di Categ. C/6 classe 6°, identificata al Fog. 5 mapp. 610 sub. 3 consistenza di mq 18,00 e piccolo locale uso Laboratorio di Categ. C/3 classe 8° identificato anch'esso al Fog. 5, Mapp. 610 Sub.4 consistenza di mq 18,00. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva mq 94 in normale stato di conservazione, edificato in data anteriore al 01.09.1967 con opere di manutenzione straordinaria (riguardante le facciate, la copertura, ecc.) realizzate nel 2024 a seguito della DIA Prot. 5.814 del 21.08.2004. La compravendita dei beni è avvenuta per complessivi Euro 100,000,00 da cui deriva un valore unitario di circa Euro 1.060,00/mq per immobili posti in prossimità a quanto periziato, con normali condizioni di conservazione.

- 1.b) Compravendita ai rogiti del Notaio Yari Pancrazi in Firenze del 29.11.2022 Rep. 8869 Racc. 6573 relativa ad Appartamento in Via VIII Marzo n° 9-11, piano primo (in elevazione rispetto alla precedente) corredato di sottotetto non praticabile, identificato dal Fog. 5 Mappale 610 sub.8, di Categ. A/3, vani 6,0 avente sup. catastale mq 100. L'edificio risulta in buono stato di conservazione, edificato

in data anteriore al 01.09.1967 con opere di manutenzione straordinaria (riguardante le facciate, la copertura, ecc.) realizzate nel 2024 a seguito della DIA Prot. 5.814 del 21.08.2004, non corredato di abitabilità. La compravendita del bene è avvenuta per Euro 120,000,00, ne deriva un valore unitario di circa Euro 1.200,00/mq per abitazione ubicata in prossimità a quanto periziato, in normali condizioni di conservazione.

- 2) Compravendita ai rogiti del Notaio Alberto Carapelle in Buggiano del 28.10.2024, Rep.31.453 Racc.18.957 relativa a; Appartamento posto in Via Emilia Romagna 7 loc. Santa Lucia, posto al piano secondo, identificato dal Fog.6 Mappale 574 sub.2 - 634 categ. A/3 classe 3° vani 5,0 - superf. catastale mq 97, corredato di autorimessa di Categ. C/6 classe 3°, identificata come mapp.574 sub. 4 consistenza di mq 25,00. L'edificio risulta edificato con concess. n°01-1979 variante n°04 del 30.01.1982 a cui è seguita DIA del 16.12.2000 prot. 6220 e n° 493 del 26.01.2001, sprovvisto di abitabilità. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva mq 110 in normali-buone stato di conservazione, con tipologia (serie di edifici bifamiliari) di maggior pregio rispetto a quanto periziato. La compravendita dei beni è avvenuta per complessivi Euro 135,000,00, ne deriva un valore unitario di circa Euro 1.2150,00/mq per abitazione ubicata in prossimità a quanto periziato.

- 3) Compravendita ai rogiti del Notaio Alberto Carapelle in Buggiano del 22.10.2024, Rep.31.448 Racc.18.952 relativa a; Appartamento ubicato in Via Donato Maria Arcangioli n°85, posto al piano secondo di palazzina condominiale, identificato dal Fog.5 Mappale 1344 sub. 19 -categ. A/3 classe 8° vani 4,50 superf. catastale mq 74, corredato di autorimessa di Categ. C/6 classe 5°, identificata come mapp. 1355 sub. 25 consistenza di mq 12,00. L'edificio risulta edificato con concess. n° 44 del 1999 e variante n°33 del 02.04.2001, ed abitabilità prot. 5754 del 27.10.2001. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva mq 90 in normali-buone stato di conservazione, (classe energetica; E) con tipologia simile a quanto periziato. La compravendita dei beni è avvenuta per complessivi Euro 105,000,00, ne deriva un valore unitario di circa Euro 1.170,00/mq per abitazione ubicata in prossimità a quanto periziato, in discrete condizioni di conservazione.

Da quanto esposto, considerati i valori medi di immobili comparabili spuntati nelle recenti compravendite, l'aggiornamento temporale e relative dinamiche dei prezzi quale correttivo con incremento del 6-7% sui beni accertati; 1.a - 1.b) rispetto al Novembre 2022, tenute in debita considerazione le variabili derivanti dallo stato conservativo del fabbricato e condizioni di conservazione interne dell'immobile, oltre alle qualità costruttive e posizione, da parte dello scrivente è stato ritenuto congruo applicare un valore medio fra quanto riscontrato con attribuzione del probabile valore di mercato di Euro 1.150,00/mq per superficie convenzionale.

Tale valore è ritenuto corretto nei casi di compravendita con libera trattativa fra le parti, mentre la tipologia di vendita giudiziaria in oggetto introduce a parere dello scrivente una riduzione di prezzo del 10% circa, con determinazione del probabile valore di mercato di Euro 1.050,00/mq da applicare alla superficie convenzionale complessiva di mq 100,29-

Per ulteriore verifica sono stati controllati i valori; OMI del mercato immobiliare redatti dall'Agenzia delle entrate in cui per il Comune di Uzzano zona di Sant'Allucio cod. D.1 nel 2° semestre 2024 risultano per le abitazioni Economiche (di prassi la categ. catastale A/3) in normali condizioni d'uso prezzi di scambio da Euro 1.050,00 ad Euro 1.250,00 /mq. quindi in linea con quanto emerso dalla stima del probabile valore di mercato derivante dalla media dei beni comparabili.

Con tali considerazioni ed accertamento dei valori reali nelle compravendite per immobili simili, è attribuita all'abitazione quale Bene n°1, una stima del probabile valore di mercato finale di Euro 105.300,00 con tipologia di vendita giudiziaria.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arroma c.m., edificio unico, piano seminterrato

Immobile pertinenziale ad uso autorimessa-garage, abbinato all'abitazione descritta come Bene n°1, ubicata al piano seminterrato della stessa palazzina posta in Uzzano Via Giuseppe D'Arroma civ. n°1, posizionata al piano seminterrato e dotata di accesso carrabile da vialetto ad uso comune collegato alla Via Comunale. L'accesso ai beni (abitazione e garage) è avvenuto in data 03.Aprile.25, congiuntamente al responsabile della Soc.ISVEG, consentito direttamente dall'esecutato residente **** Omissis ****. Precedentemente sono state inviate in data 21.03.2025 ai soggetti esecutati, **** Omissis **** raccomandazioni AR e lettere Posta-1 con l'avviso del sopralluogo di verifica sui beni staggiati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 05, Part. 1500, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.400,00

Il fabbricato residenziale comprendente i beni periziati, gode per caratteristiche costruttive, tipologia architettonica, qualità delle finiture e stato di conservazione di una discreta valutazione rispetto ai prezzi medi di mercato praticati nell'area di ubicazione.

Ricade nella località denominata Sant'Alluccio nella zona nord ovest rispetto al centro cittadino da cui dista circa 1 km, a brevissima distanza dalla Via Lucchese da cui sempre in direzione nord-est è raggiungibile in centro di Pescia distante circa 2,0 KM. In tale zona sono frequenti edifici simili con destinazione residenziale, realizzati principalmente negli anni '90 e 2000 come l'immobile periziato. A breve distanza dal fabbricato (praticamente sul lato Sud della viabilità Comunale) è presente un supermercato Eurospin che dà un apporto come servizio utile ai residenti della zona. La valutazione dell'autorimessa come da normale prassi nelle compravendite dei beni pertinenziali (autorimesse, cantine, posti auto ecc.) è calcolata con valore percentuale rispetto ad immobili abitativi a cui risulta abbinata. Nel caso è applicata la quota del 60% sul valore dell'abitazione, senza apportare ulteriori correttivi per vetustà o necessità di manutenzione, in quanto l'immobile si presenta internamente in buone condizioni di conservazione, con impianti funzionanti, quindi prontamente utilizzabile senza necessità di interventi.

In riferimento alla notevole quantità di materiale stoccato, ed eventuali costi per rimozione e sgombero in caso di abbandono, non potendo prevedere l'esito in fase di rilascio dei beni, non ne sarà tenuto conto nella stima finale.

Per la valutazione dell'autorimessa vale quanto già esposto per il Bene n°1 (Abitazione) con stima del probabile valore di mercato tramite la ricerca e comparazione di beni simili (abitazioni comprendenti Garage o rimessa come immobile pertinenziale), ottenuti dall'acquisizione di n°3 recenti atti di compravendita per beni appartenenti allo stesso segmento di mercato ubicati nella zona, dei quali è stata ottenuta copia del rogito mediante la piattaforma informatica STIMATRIX.City, che nell'ordine vengo ad esporre:

- 1.a) Compravendita ai rogiti del Notaio Yari Pancrazi in Firenze del 29.11.2022, Rep. 8869 Racc. 6573 relativa ai beni: Appartamento in Via VIII marzo n° 9-11, piano terreno, identificato dal Fog. 5 Mappale 610 sub.5, di Categ. A/3, vani 4,5 sup. catastale mq 73, corredato di autorimessa di Categ. C/6 classe 6°, identificata al Fog. 5 mapp. 610 sub. 3 consistenza di mq 18,00 e piccolo locale uso Laboratorio di Categ. C/3 classe 8° identificato anch'esso al Fog. 5, Mapp. 610 Sub.4 consistenza di mq 18,00. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva mq 94 in normale stato di conservazione, edificato in data anteriore al 01.09.1967 con opere di manutenzione straordinaria (riguardante le facciate, la copertura, ecc.) realizzate nel 2024 a seguito della DIA Prot. 5.814 del 21.08.2004. La compravendita dei beni è avvenuta per complessivi Euro 100,000,00 da cui deriva un valore unitario di circa Euro 1.060,00/mq per immobili posti in prossimità a quanto periziato, con normali condizioni di conservazione.

- 1.b) Compravendita ai rogiti del Notaio Yari Pancrazi in Firenze del 29.11.2022 Rep. 8869 Racc. 6573 relativa ad Appartamento in Via VIII marzo n° 9-11, piano primo (in elevazione rispetto alla precedente

) corredato di sottotetto non praticabile, identificato dal Fog. 5 Mappale 610 sub.8, di Categ. A/3, vani 6,0 avente sup. catastale mq 100. L'edificio risulta in buono stato di conservazione, edificato in data anteriore al 01.09.1967 con opere di manutenzione straordinaria (riguardante le facciate, la copertura, ecc.) realizzate nel 2024 a seguito della DIA Prot. 5.814 del 21.08.2004, non corredato di abitabilità. La compravendita del bene è avvenuta per Euro 120,000,00, ne deriva un valore unitario di circa Euro 1.200,00/mq per abitazione ubicata in prossimità a quanto periziato, in normali condizioni di conservazione.

-2) Compravendita ai rogiti del Notaio Alberto Carapelle in Buggiano del 28.10.2024, Rep.31.453 Racc.18.957 relativa a; Appartamento posto in Via Emilia Romagna 7 loc. Santa Lucia, posto al piano secondo, identificato dal Fog.6 Mappale 574 sub.2 - 634 categ. A/3 classe 3° vani 5,0 - superf. catastale mq 97, corredato di autorimessa di Categ. C/6 classe 3°, identificata come mapp.574 sub. 4 consistenza di mq 25,00. L'edificio risulta edificato con concess. n°01-1979 variante n°04 del 30.01.1982 a cui è seguita DIA del 16.12.2000 prot. 6220 e n° 493 del 26.01.2001, sprovvisto di abitabilità. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva mq 110 in normali-buono stato di conservazione, con tipologia (serie di edifici bifamiliari) di maggior pregio rispetto a quanto periziato. La compravendita dei beni è avvenuta per complessivi Euro 135,000,00, ne deriva un valore unitario di circa Euro 1.2150,00/mq per abitazione ubicata in prossimità a quanto periziato.

- 3) Compravendita ai rogiti del Notaio Alberto Carapelle in Buggiano del 22.10.2024, Rep.31.448 Racc.18.952 relativa a; Appartamento ubicato in Via Donato Maria Arcangioli n°85, posto al piano secondo di palazzina condominiale, identificato dal Fog.5 Mappale 1344 sub. 19 -categ. A/3 classe 8° vani 4,50 superf. catastale mq 74, corredato di autorimessa di Categ. C/6 classe 5°, identificata come mapp. 1355 sub. 25 consistenza di mq 12,00 .

L'edificio risulta edificato con concess. n° 44 del 1999 e variante n°33 del 02.04.2001, ed abitabilità prot. 5754 del 27.10.2001. Il tutto per una superficie convenzionale complessiva mq 90 in normali-buone stato di conservazione, (classe energetica; E) con tipologia simile a quanto periziato. La compravendita dei beni è avvenuta per complessivi Euro 105,000,00, ne deriva un valore unitario di circa Euro 1.170,00/mq per abitazione ubicata in prossimità a quanto periziato, in discrete condizioni di conservazione.

Da quanto esposto, considerati i valori medi di immobili abitativi comparabili spuntati nelle recenti compravendite anch'essi corredati di garage o rimesse, l'aggiornamento temporale che segue le dinamiche dei prezzi con correttivo di maggiorazione del 6-7% sui valori dei beni comparabili; 1a - 1b, con atto del Novembre 2022, tenute in debita considerazione le variabili derivanti dallo stato conservativo del fabbricato, le condizioni e qualità costruttive del bene, è stimato un probabile valore di mercato di Euro 1.150,00/mq per superficie convenzionale degli immobili abitativi. A tale importo è apportato il correttivo per la tipologia di vendita giudiziaria con riduzione della stima ad Euro 1.050,00/mq applicato alla superficie lorda convenzionale di mq 20,40-dell'autorimessa, di fatto corrispondente al valore unitario di Euro 630,00/mq della superficie lorda commerciale del bene.

Per ulteriore verifica sono stati controllati i Valori OMI del mercato immobiliare redatti dall'Agenzia delle entrate, dai quali per il Comune di Uzzano zona Sant'Allucio nel 2° semestre 2024 risultano per i Box (garage) in normali condizioni di conservazione prezzi di scambio da Euro 600,00 ad Euro 700,00/mq quindi in linea con quanto emerso dalla stima del probabile valore di mercato derivante dai beni comparabili ed attribuzione ad autorimesse del 60% del valore rispetto ad abitazioni a cui sono abbinati.

Da tali considerazioni ed accertamento dei valori reali nelle compravendite per immobili simili, si attribuisce la stima del probabile valore di mercato dell'autorimessa periziata; Bene n°2, di Euro 21.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma 1, edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato	100,29 mq	1.050,00 €/mq	€ 105.304,50	100,00%	€ 105.300,00
Bene N° 2 - Garage Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma c.m., edificio unico, piano seminterrato	20,40 mq	1.050,00 €/mq	€ 21.420,00	100,00%	€ 21.400,00
				Valore di stima:	€ 126.700,00

Valore di stima: € 126.700,00

Valore finale di stima: € 126.700,00

La stima del probabile valore di mercato per l'immobile abitativo corredato di autorimessa che congiuntamente costituiscono Lotto Unico :

- Bene n°1 Abitazione in Uzzano Via G. D'aroma con accesso dal civ. n°1 Piano secondo.
- Bene n°2 Autorimessa pertinenziale al piano seminterrato con accesso carrabile collegato alla Via G. D'Aroma, è stata effettuata tramite la comparazione dei prezzi per immobili abitativi ubicati nella stessa zona, appartenenti a simile segmento di mercato (Categoria catastale A/3, e categoria C/6), zona di ubicazione, taglio di superficie, tipologia della palazzina, vetustà, ecc.

Utilizzando la piattaforma informatica STIMATRIX sono stati acquisiti n°3 recenti atti di compravendita corredati di planimetria catastale, descrizione dell'immobile, ecc. con i quali sono state verificate le superfici dei beni, acquisiti i dati di edificazione e quindi di vetustà della palazzina in cui ricadono, verifica condizioni esterne da controllo diretto opp. da ricerca tramite immagini di Google Maps.

Dall'insieme dei parametri è stato determinato il prezzo medio unitario Euro 1.150,00/mq , da attribuire alla superficie convenzionale complessiva dell'abitazione, che del caso oggetto include la dotazione di garage a cui è stato attribuito valore in percentuale rispetto alla superficie abitativa del 60% , ed in ultimo apportati i correttivi derivanti dalla specifica condizione di conservazione dei beni ed il deprezzamento determinato dalla tipologia di vendita giudiziaria, con valore unitario finale di Euro 1.050,00/mq per l'abitazione e quindi Euro 630,00/mq per l'autorimessa.

Per quanto indicato, come già descritto nei paragrafi relativi allo stato di conservazione e stima dei beni compresi nella presente perizia, è stato attribuito un probabile valore di mercato di complessivi Euro

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni staggiti risultano da contratto ai rogiti del Notaio Andrea Lops del 08.06.2007, acquistati da parte degli esecutati in qualità di: coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Diversamente dai certificati anagrafici emessi dal Comune di Uzzano il 08.04.2025, il Sig.**** Omissis **** risulta coniugato con; **** Omissis **** con atto di matrimonio del 25.03.2000 mentre la Sig.ra **** Omissis **** risulta coniugata con **** Omissis **** il 16.04.2019 in Tunisia##

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 03/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Agnoletti Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Alleg. 1) Estratto di Mappa Catastale Fog.5 Uzzano (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Alleg.2) Visura Catastale Storica Abitazione (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Alleg 3) Visura Catastale Storica Autorimessa (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Alleg 4) Planimetria Catastale Abitazione (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Alleg. 5) Planimetria Castale Autorimessa (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. 6) Elaborato Planimetrico del fabbricato ed elenco subelterni (Aggiornamento al 10/02/2025)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Alleg.7) Visura Catastale del terreno prec. alla edificazione (Aggiornamento al 16/04/2025)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Alleg. 8) Atti di Provenienza dei beni (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Alleg. 9) ispezione Ipotecarie sui soggetti eseguiti e immobili (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Alleg. 10) Note per Iscriz. Ipotecarie e trascriz. contro gravanti sui beni (Aggiornamento al 13/02/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Alleg. 11) Lett.Raccom. e Posta.1 di preavviso sopraluogo sui beni (Aggiornamento al 21/03/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Alleg. 12) Certificati anagrafici soggetti eseguiti (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Alleg 13) Pemesso a Costruire n°22/2005 e variante finale te Concessione
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Alleg. 14) Certif Abitabilità dei beni
- ✓ N° 4 Altri allegati - Alleg 14.a-b-c-d) Certificazioni di conformità su impianti a corredo Abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg. 15) Varie Tavole Piano strutturale, carta vincoli e riferimenti NTA Uzzano (Aggiornamento al 12/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg 16) Accertam. Valori OMI Ag. Entrate com Uzzano
- ✓ N° 3 Altri allegati - Alleg. 17) Ricerca beni comparabili, atti di compravendita verificati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Alleg.18) Dati condominio e posizione contabile immobili periziati
- ✓ N° 27 Foto - Alleg 19) Rilievo fotografico : Foto n°1 - 7 esterno della palazzina, n°8 -22 abitazione, n°23 - 27 Garage. (Aggiornamento al 03/04/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma 1 , edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato
Appartamento di civile abitazione inserito in palazzina avente destinazione totalmente residenziale posto in Uzzano Via Giuseppe d'Aroma n° 1, ubicato al piano secondo. L'accesso all'immobile abitativo ricadente nella procedura (unitamente al garage pertinenziale) è avvenuto in data 03.Aprile.25, congiuntamente al responsabile della Soc. ISVEG, consentito direttamente dall'esecutato residente **** Omissis ****. Precedentemente sono state inviate in data 21.03.2025 ai soggetti eseguiti, **** Omissis **** raccomand. AR e lettere Posta-1 con l'avviso del sopraluogo di verifica sui beni staggiti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 05, Part. 1500, Sub. 25, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ubicato in Via G. D'Aroma 1, ricade in zona classificata dal Vigente Piano Operativo Comunale come; - zona R.1 - tessuti Residenziali, regolati dall'art.15 del delle N.T.A del regolamento edilizio Comunale, ed inoltre nelle varie tavole del piano strutturale, è inquadrato come segue; - Tav. 3-QC Periodizzazione - in area già edificata al 2016, - Tav. 4-QC Vincoli e Tutele - in area in cui operano le prescrizioni della L.R. 11/2011 su impianti di produzione energia da fonti rinnovabili. - Tav. 1P-a fabbricato classificato come patrimonio edilizio recente. - Tav. 2P-a - Invariante I; ricadente in zona; ALP alta pianura. - Tav. 3P-a - Invariante II; ricadente in ; area urbanizzata. - Tav. 4P-a - Invariante III; ricadente in zona TR4 tessuti urbani a prevalente funzione residenziale regolati dall'art.11. - Tav. 5P-a - Invariante IV; caratteri morfologici di Area urbanizzata.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma c.m., edificio unico, piano seminterrato
Immobile pertinenziale ad uso autorimessa-garage, abbinato all'abitazione descritta come Bene n°1, ubicata al piano seminterrato della stessa palazzina posta in Uzzano Via Giuseppe D'Aroma civ. n°1, posizionata al piano seminterrato e dotata di accesso carrabile da vialetto ad uso comune collegato alla Via Comunale. L'accesso ai beni (abitazione e garage) è avvenuto in data 03.Aprile.25, congiuntamente al responsabile della Soc.ISVEG, consentito direttamente dall'esecutato residente **** Omissis ****. Precedentemente sono state inviate in data 21.03.2025 ai soggetti eseguiti, **** Omissis **** raccomand.AR e lettere Posta-1 con l'avviso del sopraluogo di verifica sui beni staggiti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 05, Part. 1500, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La palazzina ubicata in Via G. D'Aroma 1, comprende l'abitazione al piano secondo e l'autorimessa al piano seminterrato qui trattato come Bene n°2. Per quanto detto gli immobili ricadono nella medesima zona ed hanno medesime stesse prescrizioni per Normativa Tecnica di Attuazione del regolamento Edilizio Comunale, quindi in merito ai riferimenti della vigente normativa Urbanistica del Comune di Uzzano, vale per l'autorimessa quanto già descritto per il Bene n°1 della perizia.

Prezzo base d'asta: € 126.700,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 238/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Aroma 1, edificio unico, scala A, piano secondo e seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 05, Part. 1500, Sub. 25, Categoria A3	Superficie	100,29 mq
Stato conservativo:	<p>Nell'accesso al bene eseguito il 03.04.2025, ho verificato quanto segue: l'edificio completato nel 2007 risulta in buone condizioni di manutenzione generale, questo sia per le parti esterne (pareti e componenti strutturali), copertura e finitura della facciate, aggetti di gronda e struttura dei terrazzi. Internamente gli spazi e parti ad uso comune costituite da; ingresso vano scala ed ascensore, risultano in discrete condizioni di manutenzione, questo relativamente alla pavimentazione, finitura delle pareti, struttura portante ed impianti (elettrico del vano scala ed impianto ascensore). A carico dell'abitazione si rileva una discreta condizione conservativa per i pavimenti dei vani abitativi e terrazzi, in sufficiente stato di manutenzione per pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici, come anche per gli elementi sanitari e relativi accessori (con rubinetteria ed impianto idrico funzionante). Uno stato conservativo mediocre è rilevabile su tinteggiatura e pareti dei vani, infissi interni ed esterni, terminali dell'impianto elettrico (prese ed interruttori mostrano segni di usura) ed elementi radianti dell'impianto termico, quest'ultimo di tipo termosingolo con caldaia murale a gas-metano posizionata sul terrazzo, piuttosto datata ma comunque funzionante. E' quindi considerato un diverso stato di conservazione generale; buono per quanto riguarda la struttura e finiture della palazzina in cui è inserita l'abitazione, discreta per pavimentazione ed appena sufficiente per le finiture e componenti interne (in particolare gli infissi interni, i terminali dell'impianto elettrico ed i radiatori mostrano una notevole usura). Su quest'ultime si rende necessario come avviene frequentemente a seguito delle compravendite, di intervento per rinnovamento e manutenzione ordinaria, nel caso necessario per la rasatura delle pareti e tinteggiatura, sostituzione o restauro degli infissi interni, riprese su infissi esterni, oltre a sostituzione di alcuni componenti degli impianti (termico ed elettrico), comunque non gravose, di cui sarà tenuto conto nella valutazione finale del bene. Si riferisce inoltre che l'abitazione risulta utilizzata da uno dei soggetti eseguiti e coniuge (compreso nello stato anagrafico di famiglia), quindi sono presenti mobili ed arredi, accessori ed attrezzature per il normale utilizzo.</p>		
Descrizione:	<p>Appartamento di civile abitazione inserito in palazzina avente destinazione totalmente residenziale posto in Uzzano Via Giuseppe d'Aroma n° 1, ubicato al piano secondo. L'accesso all'immobile abitativo ricadente nella procedura (unitamente al garage pertinenziale) è avvenuto in data 03.Aprile.25, congiuntamente al responsabile della Soc. ISVEG, consentito direttamente dall'esecutato residente **** Omissis ****. Precedentemente sono state inviate in data 21.03.2025 ai soggetti eseguiti, **** Omissis **** raccomand. AR e lettere Posta-1 con l'avviso del sopraluogo di verifica sui beni staggiti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Al momento del sopraluogo eseguito il 03.aprile.2025 congiuntamente al responsabile della Soc. ISVEG custode giudiziario, l'abitazione risultava utilizzata dai Sigg.ri **** Omissis ****- eseguita ed **** Omissis **** Da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Uzzano il 08.04.2025 i suddetti ; Sigg. **** Omissis **** risultano coniugati dal 16.04.2019, inseriti nello stato di famiglia anagrafica, residenti all'indirizzo di Via G. d'Aroma 1, presso l'immobile staggito. Dal certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Uzzano il 08.04.2025, il Sig. **** Omissis **** risulta residente in tale Comune, **** Omissis ****</p>		

Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	Uzzano (PT) - Via Giuseppe D'Arma c.m., edificio unico, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 05, Part. 1500, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	20,40 mq
Stato conservativo:	<p>Nell'accesso al bene eseguito il 03.04.2025, ho verificato quanto segue: l'edificio completato nel 2007 risulta di buone condizioni di manutenzione generale, questo sia per le parti esterne (pareti e componenti strutturali), copertura e finitura della facciate, aggetti do gronda e struttura dei terrazzi. Internamente gli spazi e parti ad uso comune del garage costituite da; Vialeto di ingresso carrabile, corridoio collegato al vano scala ed ascensore, risultano in discrete condizioni di manutenzione, questo relativamente a pavimentazione, conservazione delle pareti, struttura portante ed impianti (elettrico del vano scala ed impianto ascensore). L' autorimessa è stata visionata solo dal portone carrabile basculante e dalla porta di accesso laterale collegata al corridoio interno, in quanto non accessibile causa la notevole quantità di materiale presente (vedi Foto n° 25 dell'alleg.19) , costituito da; scatole, accessori vari dell'abitazione, mobili dismessi, biciclette, gabbie, scaffalature interne, masserizie varie, ecc. in quantità tale da non consentire l'ingresso. Per quanto visionato si rileva una discreta condizione conservativa a carico della pavimentazione costituita da quadroni di Gres color grigio-cemento, intonaco delle pareti, ed impianto elettrico che risultava funzionante. Si segnala la presenza di tubazione scarichi provenienti dai piani superiori che attraversa trasversalmente il vano, in posizione staffata al soffitto (sez. 12 cm circa), riducendo quindi nel punto di passaggio l'altezza utile interna da ml 2,40 a circa ml 2,15. Il locale è dotato di portone metallico basculante per l'accesso carrabile collegato al vialetto ad uso comune, con fronte libero di buona ampiezza per consentire le manovre di ingresso-uscita con auto, oltre alla porta in laminato plastico collegata al corridoio del livello seminterrato. Complessivamente il garage è da considerare discrete condizioni conservazione generale, relativamente alle componenti e finiture interne, quali ; pareti con intonaco di tipo civile, tinteggiatura a tempera bianca, è dotato di lampade al neon d'illuminazione. Il resede esterno di accesso è pavimentata con elementi autobloccanti di cemento, in discrete condizioni d'uso. Di tali caratteristiche e stato conservativo sarà tenuto conto nella valutazione finale del bene.</p>		
Descrizione:	<p>Immobile pertinenziale ad uso autorimessa-garage, abbinato all'abitazione descritta come Bene n°1, ubicata al piano seminterrato della stessa palazzina posta in Uzzano Via Giuseppe D'Arma civ. n°1, posizionata al piano seminterrato e dotata di accesso carrabile da vialetto ad uso comune collegato alla Via Comunale. L'accesso ai beni (abitazione e garage) è avvenuto in data 03.Aprile.25, congiuntamente al responsabile della Soc.ISVEG, consentito direttamente dall'esecutato residente **** Omissis ****. Precedentemente sono state inviate in data 21.03.2025 ai soggetti esegutati, **** Omissis **** raccomand.AR e lettere Posta-1 con l'avviso del sopraluogo di verifica sui beni staggiti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Al momento del sopraluogo eseguito il 03.aprile.2025 congiuntamente al responsabile della Soc. ISVEG custode giudiziario, l'autorimessa quale bene pertinenziale dell'abitazione al piano secondo, risultava in uso dai Sigg.ri **** Omissis **** Nella descrizione del Bene 1, è riportato l'esito dei certificati anagrafici contestuali per residenza e stato di famiglia rilasciati dal comune di Uzzano in data 08.04.2025.</p>		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA 1 , EDIFICIO UNICO, SCALA A, PIANO SECONDO E SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo** derivante da atto Notaio Lops Andrea in Prato
Iscritto a Conservatoria Pescia il 07/08/2009
Reg. gen. 4171 - Reg. part. 1049
Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 397.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 198.420,00
Percentuale interessi: 1,588 %
Rogante: Notaio Lops Andrea
Data: 05/08/2009
N° repertorio: 346451
N° raccolta: 26670

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**
Trascritto a Conservatoria Pescia il 30/12/2024
Reg. gen. 7732 - Reg. part. 5121
Quota: Proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA GIUSEPPE D'AROMA C.M., EDIFICIO UNICO, PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo** derivante da atto Notaio Lops Andrea in Prato
Iscritto a Conservatoria Pescia il 07/08/2009
Reg. gen. 4171 - Reg. part. 1049
Quota: Proprietà 1/1
Importo: € 397.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 198.420,00
Percentuale interessi: 1,588 %
Rogante: Notaio Lops Andrea
Data: 05/08/2009



N° repertorio: 346451

N° raccolta: 26670

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**

Trascritto a Conservatoria Pescia il 30/12/2024

Reg. gen. 7732 - Reg. part. 5121

Quota: Proprietà 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

