

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Moncini Lisa, nell'Esecuzione Immobiliare 302/2015 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO



Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	6
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	10
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	11
Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	12
Patti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	12



Firmato Da: MONICINI LISA E messo Da: ARUBAPE C.S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5830ed428e1041d8dd12bb9a7faae09ce

<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	12
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	15
Stato di occupazione.....	15
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	15
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	15
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	16
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	17
Formalità pregiudizievoli.....	19
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	19
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	20
Normativa urbanistica.....	22
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	22
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	22
Regolarità edilizia.....	22
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	22
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
<b>Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	24
<b>Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6</b> .....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto Unico</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 302/2015 del R.G.E.....	30
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 583.930,49</b> .....	30



Firmato Da: MONCINI LISA E Inesso Da: ARUBAPE C.S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6830ed428e1041d8dd12b9a7faae09ce

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6.....	32



Firmato Da: MON CIMI LISA E messo Da: ARUBAPE C.S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6830ed428e1041d8dd12b9a7fae09ce



## INCARICO



All'udienza del 19/04/2021, il sottoscritto Arch. Moncini Lisa, con studio in Via Don Minzoni, 27 - 51018 - Pieve a Nievole (PT), email lisa.moncini@tin.it, PEC lisa.moncini@archiworldpec.it, Tel. 0572 82 760, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6

## DESCRIZIONE

### BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6

Trattasi di fabbricato plurifamiliare destinato a civile abitazione, ubicato a Pescia, via Dionisio Anzilotti, 6, zona prossima al centro del paese, ai servizi di prima necessità e raggiunta dalle principali utenze.

Il bene, allo stato grezzo, si sviluppa su tre piani fuori terra dove sono ubicati gli otto appartamenti oltre ad uno spazio esterno destinato in parte a resede esclusivo degli appartamenti a piano terra, in parte a posti auto e relativi spazi di manovra.

I tre appartamenti a piano terra hanno accesso indipendente da vialetto pedonale condominiale, sono dotati di resede esclusivo e sono costituiti:

- quello centrale da soggiorno-pranzo con angolo cottura, dispensa, disimpegno, bagno con antibagno, camera matrimoniale;
- quello ad ovest da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, guardaroba, camera matrimoniale;
- quello ad est, prossimo alla via Anzilotti, da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale.

Gli appartamenti al piano primo sono tre, tra cui quello ad ovest sviluppato in parte anche al piano secondo, mentre al piano secondo sono due; tutti sono accessibili attraverso vano scala, ascensore e disimpegni a comune.

Gli appartamenti al piano primo sono costituiti:

- quello centrale da soggiorno-pranzo con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, bagno, camera matrimoniale dotata di balcone e guardaroba;
- quello ad est, prossimo alla via Anzilotti, da soggiorno-pranzo con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e camera singola;
- quello ad est che si sviluppa su due piani, al piano primo da soggiorno-pranzo con angolo cottura con area predisposta alla posa di scala di collegamento con il piano superiore, disimpegno, camera matrimoniale; al piano secondo da disimpegno, bagno e vano sottotetto.

Gli appartamenti al piano secondo sono presenti solo sul lato nord e sono costituiti:

- quello centrale da soggiorno-pranzo con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, bagno, camera matrimoniale dotata di balcone e guardaroba;
- quello ad est, prossimo alla via Anzilotti, da soggiorno-pranzo con angolo cottura dotato di balcone, dispensa, disimpegno, bagno, camera matrimoniale.

Al piano terra, accessibile da accesso carrabile comune, si trovano quattro posti auto coperti con accesso indipendente ubicati in altro corpo di fabbrica di fronte al complesso ove insistono gli appartamenti oggetto della presente.



La vendita del bene è soggetta IVA.



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

Rilevato che gli otto appartamenti che compongono il fabbricato non sono abitabili in quanto allo stato grezzo (vedi caratteristiche costruttive prevalenti), si evince che l'immobile non può dirsi ultimato in quanto non idoneo ad espletare la sua funzione; da ciò ne consegue che la vendita del bene è soggetta ad iva obbligatoria.

Durante il sopralluogo all'immobile eseguito in data 8 luglio 2021, non è stato possibile accedere al bene a causa della presenza di vegetazione infestante; l'accesso è avvenuto durante il secondo sopralluogo previa pulizia di parte del resede in prossimità della viabilità e del prospetto nord in maniera tale da accedere all'appartamento ad ovest al piano terra e poi da questo agli altri.

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Trattasi di area urbana, ubicata a Pescia accessibile dalla via Dionisio Anzilotti attraverso il Bene 1, in zona prossima al centro del paese, ai servizi di prima necessità e raggiunta dalle principali utenze.

L'area pianeggiante, attualmente coperta da vegetazione infestante, fa parte del resede condominiale del fabbricato di cui al Bene 1 ed all'interno di esso è prevista, da progetto, la realizzazione di due posti auto scoperti.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Durante il sopralluogo all'immobile eseguito in data 8 luglio 2021, non è stato possibile accedere al bene a causa della presenza di vegetazione infestante; l'accesso è avvenuto durante il secondo sopralluogo previa pulizia di parte del resede in prossimità della viabilità e del prospetto nord.

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

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

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**



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

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

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

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

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

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

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

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

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

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

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

## CONFINI

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Il complesso immobiliare, confina a Nord con bene comune non censibile ad altre unità immobiliari (F. 76, part. 82), ad Est con Via Antonio Nieri, ad Ovest con Via Dionisio Anzillotti, a Sud in parte con bene della medesima proprietà (F. 76, part. 328 sub.19) e proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la restante, salvo se altri.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

L'area confina a Nord ed ad Ovest con bene della medesima proprietà (F. 76, part. 328 sub.13 unita alla part. 343 sub. 1), ad Est con Via Antonio Nieri, a Sud con bene comune non censibile (F. 76, part. 328 sub.20) a beni di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA



**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione 1	50,34 mq	64,53 mq	1,00	64,53 mq	2,70 m	Terra
Giardino Abit. 1	38,55 mq	38,55 mq	0,15	5,78 mq	0,00 m	Terra
Abitazione 2	50,03 mq	68,54 mq	1,00	68,54 mq	2,70 m	Terra
Giardino Abit. 2	68,60 mq	68,60 mq	0,15	10,29 mq	0,00 m	Terra
Abitazione 3	50,06 mq	67,94 mq	1,00	67,94 mq	2,70 m	Terra
Giardino Abit. 3	52,97 mq	52,97 mq	0,15	7,95 mq	0,00 m	Terra
Abitazione 4	54,52 mq	74,45 mq	1,00	74,45 mq	2,70 m	Primo
Balconi Abit. 4	8,69 mq	8,69 mq	0,25	2,17 mq	0,00 m	Primo
Abitazione 5	60,50 mq	82,53 mq	1,00	82,53 mq	2,70 m	Primo
Balcone Abit. 5	6,22 mq	6,22 mq	0,25	1,55 mq	0,00 m	Primo
Abitazione 6	50,82 mq	69,90 mq	1,00	69,90 mq	0,00 m	Terra e Primo
Balcone Abit. 6	4,73 mq	4,73 mq	0,25	1,18 mq	0,00 m	Primo
Abitazione 7	53,04 mq	76,10 mq	1,00	76,10 mq	0,00 m	Secondo
Balconi Abit. 7	8,30 mq	8,30 mq	0,25	2,08 mq	0,00 m	Secondo
Abitazione 8	50,03 mq	72,02 mq	1,00	72,02 mq	0,00 m	Secondo
Balcone Abit. 8	4,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	Secondo
Sottotetto Abit. 6	12,39 mq	20,52 mq	0,40	8,21 mq	2,30 m	Secondo
Posti auto scoperti	114,60 mq	114,60 mq	0,30	34,38 mq	0,00 m	Terra
Posto auto coperto 1	21,50 mq	23,70 mq	0,50	11,85 mq	0,00 m	Terra
Posto auto coperto 2	22,50 mq	23,70 mq	0,50	11,85 mq	0,00 m	Terra
Posto auto coperto 3	15,00 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	0,00 m	Terra
Posto auto coperto 4	43,26 mq	48,30 mq	0,50	24,15 mq	0,00 m	Terra
Posto auto coperto 5	41,20 mq	46,20 mq	0,50	23,10 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>730,18 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>15,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>839,71 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'intero complesso è stata considerata in base al numero delle abitazioni e dei loro accessori diretti presenti.

I vani ubicati al piano secondo hanno altezze variabili in quanto sono direttamente sottotetto e la copertura è



curvilinea, nello specifico:

- l'Abitazione 6 presenta disimpegno H.media = 2,40 ml., bagno H.media = 2,53 ml.;
- l'Abitazione 7 presenta soggiorno/pranzo H.media = 2,78 ml., disimpegno H.media = 2,95 ml., camera H.media = 2,88 ml., guardaroba H.media = 2,55 e bagno H.media = 2,53 ml.;
- l'Abitazione 8 presenta soggiorno/pranzo H.media = 2,70 ml., dispensa H.media = 2,86 ml., camera H.media = 2,77 ml., disimpegno e bagno H.media = 2,40 ml..

I posti auto scoperti presenti nel resede esclusivo a piano terra sono complessivamente 9 ed è stata considerata la superficie complessiva degli stessi.

I posti auto coperti sono stati numerati e valutati separatamente, da 1 a 3 sono singoli mentre i posti auto 4 e 5 sono doppi.

Le parti comuni quali spazi di manovra, vialetti, scale, ballatoi, vano ascensore, aree a verde nonché tutto quanto non attribuibile in via esclusiva come da progetto sono state conteggiate come incidenza condominiale.

Al fine di individuare le abitazioni, i relativi accessori ed i posti auto è stato redatto elaborato consistenza del lotto allegato.

## BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posti auto scoperti	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	Terra
Resede condominiale	56,00 mq	56,00 mq	0,08	4,48 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,98 mq</b>		

I posti auto scoperti presenti nel resede esclusivo a piano terra sono complessivamente 2 ed è stata considerata la superficie complessiva degli stessi.

La restante parte dell'area urbana è identificata come resede condominiale.

Al fine di una corretta individuazione vedasi elaborato consistenza del lotto allegato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/03/1992	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 76, Part. 205 Categoria D1 Rendita € 2,05 Piano T Graffato p. 327, 342, 343
Dal 12/03/1992 al 19/06/1996	**** Ommissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 76, Part. 205 Categoria D1 Rendita € 4.707,45



		Piano T Graffato p. 327,342,343
Dal 19/06/1996 al 11/04/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 76, Part. 205 Categoria D1 Rendita € 1.842,05 Piano T Graffato p. 327,342,343
Dal 11/04/2002 al 26/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 76, Part. 205 Categoria D1 Rendita € 1.842,05 Piano T Graffato p.327,342,343
Dal 26/01/2007 al 31/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 76, Part. 205, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 1.842,05 Piano T Graffato p.327, 328 sub. 7, 342, 343
Dal 31/01/2007 al 12/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 76, Part. 328, Sub. 13 Categoria D1 Rendita € 5.285,00 Piano T-1 Graffato p. 343 sub.1
Dal 12/04/2007 al 26/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 76, Part. 328, Sub. 13 Categoria D1 Rendita € 5.285,00 Piano T-1 Graffato p. 343 sub.1
Dal 26/10/2007 al 21/02/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 76, Part. 328, Sub. 13 Categoria D1 Rendita € 5.285,00 Piano T-1 Graffato p. 343 sub.1
Dal 21/02/2011 al 28/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 76, Part. 328, Sub. 13 Categoria D1 Rendita € 5.285,00 Piano T-1 Graffato p. 343 sub.1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si rende noto che con variazione del 31.01.2007 prot. n. PT0010595 in atti dal 31.01.2007 per divisione-ampliamento n. 615.1/2007 la soppressione delle particelle 205 sub. 1, 327, 328 sub. 7, 342, 343 hanno originato le particelle 328 sub. 11 e 328 sub. 12 non oggetto di procedura e la particella 328 sub. 13 legata alla 343 sub. 1 oggetto della presente.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/02/2007 al 26/10/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 76, Part. 328, Sub. 19 Categoria F1, Cons. 81 mq.

		Piano T
Dal 26/10/2007 al 21/02/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 76, Part. 328, Sub. 19 Categoria F1, Cons. 81 mq. Piano T
Dal 21/02/2011 al 28/07/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 76, Part. 328, Sub. 19 Categoria F1, Cons. 81 mq. Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	328	13		D1				5285 €	T-1	p. 343 sub.1

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto riporta ancora lo stato preesistente precedente all'intervento di demolizione e successiva edificazione.

Secondo la sottoscritta la categoria da assegnare all'immobile è F/3 (unità in corso di costruzione), attraverso la redazione di elaborato planimetrico, previa presentazione di tipo mappale per riportare l'esatta corrispondenza del fabbricato sulla mappa catastale; l'onorario per la redazione di quanto sopra (comprensivo dei diritti catastali) è di € 1.500,00 oltre oneri fiscali.

### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato



	76	328	19		F1		81 mq.		T	
--	----	-----	----	--	----	--	--------	--	---	--

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Si precisa che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa e vi è congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Si precisa che la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa e vi è congruenza tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### PATTI

#### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Ad oggi il bene si presenta allo stato grezzo ed in completo stato di abbandono.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Ad oggi il bene si presenta in completo stato di abbandono.

### STATO CONSERVATIVO

#### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Il complesso si trova in totale stato di abbandono ed è in pessimo stato di conservazione a causa della vegetazione infestante presente nelle parti esterne private e condominiali mentre le unità abitative sono in sufficiente stato di conservazione benché siano totalmente assente gli infissi (vedi documentazione fotografica allegata alla presente). A tal fine si consiglia per non aggravare lo stato dei luoghi e per evitare intrusioni da parte di terzi, la tamponatura con pannelli in legno delle aperture.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Il bene si trova in totale stato di abbandono ed è in pessimo stato di conservazione a causa della vegetazione infestante presente (vedi documentazione fotografica allegata alla presente).



## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Il bene pignorato nel suo complesso non risulta avere parti comuni con altri beni ad eccezione di quelle del fabbricato per uso consuetudine e legge quali a titolo esemplificativo e non esaustivo sono tetto, facciate, fondazioni, muri di recinzione, ecc..

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Il bene pignorato nel suo complesso non risulta avere parti comuni con altri beni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Come riportato nell'atto di provenienza del Notaio Dr. Paola Chiostrini del 26.10.2007 la compravendita, relativamente al bene in oggetto, è convenuta ai seguenti patti e condizioni:

"1\_ I beni si trasferiscono alla parte acquirente con la servitù di attingimento di acqua esclusivamente a favore della residua proprietà della parte venditrice dal pozzo esistente sul terreno venduto alla società acquirente angolo nord-est. Detta servitù sarà riservata esclusivamente a favore della residua proprietà con esclusione del diritto di attingimento da parte di chiunque compresa la società acquirente alla quale però viene consentito di attingere acqua per gli usi del cantiere.

La parte venditrice consente alla società acquirente di estinguere detta servitù con la costruzione di un nuovo pozzo da eseguire entro cinque mesi da oggi, a cura e spese della società acquirente, sulla residua proprietà della parte venditrice (mappale 328 sub.20 del foglio 76) con lavori di ripristino a carico della parte venditrice. In caso non fosse possibile la costruzione di un nuovo pozzo la parte venditrice consente alla società acquirente di allacciarsi al pozzo esistente per l'attingimento di acqua a favore di una sola unità immobiliare.

La parte venditrice dichiara di rinunciare al diritto di accedere alla proprietà per il controllo e la manutenzione del pozzo esistente che verranno effettuati esclusivamente dai proprietari dell'unità immobiliare ove insiste il pozzo con spese da ripartire in base alle unità immobiliari che utilizzano o utilizzeranno tale pozzo.

2\_ La parte venditrice dà il consenso alla parte acquirente di variare posizione e percorso delle tubazioni e degli impianti ad oggi esistenti a servizio della residua proprietà della parte venditrice e relativi ad impianto elettrico e di gas, rete idraulica, impianto di riscaldamento, canne fumarie e quant'altro.

3\_ La società acquirente, preso atto che all'interno di uno dei fabbricati acquistati con il presente atto esiste una vecchia canna fumaria posta lungo il muro sul lato ovest, a confine con via Anzillotti, si impegna a chiuderla e/o comunque a non mai più usarla nel futuro.

4\_ La società acquirente si impegna a costituire sulle porzioni scoperte degli immobili rappresentati dai mappali 343 sub. 1, 328 sub. 13 e 328 sub. 19 diritto di passo pedonale per accedere dalla pubblica via ai beni di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentati catastalmente dai mappali 328 sub. 15, 343 sub. 3, 328 sub. 14 ed infine 343 sub. 2 del foglio 76; in tutto nei modi e nei termini che deriveranno dal progetto di ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare.

5\_ La società acquirente costituisce servitù di oggetto sul mappale 343 sub.1 a favore della residua proprietà dei venditori (mappali 343 sub. 4, 328 sub. 17, 343 sub.5, 328 sub.18) per la costruzione di terrazzi sia al primo che al secondo piano del fabbricato di proprietà dei venditori, sul lato nord sovrastante il suddetto magazzino, terrazzi che dovranno avere la larghezza di ml. 1 e lunghezza massima di ml. 5 e consente che le attuali finestre, interessate da detti terrazzi, vengano trasformate in porte finestre.

I venditori si obbligano a chiedere i permessi per la realizzazione dei terrazzi solo ed esclusivamente dopo che la società acquirente abbia ottenuto le autorizzazioni per demolizione e ricostruzione del nuovo fabbricato di progetto. In caso di mancata demolizione del manufatto esistente, per qualsiasi causa i venditori accettano che non sarà



Firmato Da: MONICINI LISA E messo Da: ARUBAPE C.S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5830ed428e1041d8dd12b8a7faae09ce

possibile costruire i suddetti terrazzi, senza richiesta di risarcimenti per spese e danni a carico della società acquirente.

6\_La società acquirente presta il proprio consenso all'installazione da parte dei venditori di impalcature e quant'altro dovesse rendersi necessario lungo la facciata nord del fabbricato di loro proprietà onde consentire lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria."

Si fa presente che la servitù di cui al punto 5 risulta già in essere in quanto i terrazzi sono già stati realizzati così come la trasformazione da finestre in porte finestre.

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Come riportato nell'atto di provenienza del Notaio Dr. Paola Chiostrini del 26.10.2007 la compravendita, relativamente al bene in oggetto, è convenuta ai seguenti patti e condizioni:

"2\_La parte venditrice da il consenso alla parte acquirente di variare posizione e percorso delle tubazioni e degli impianti ad oggi esistenti a servizio della residua proprietà della parte venditrice e relativi ad impianto elettrico e di gas, rete idraulica, impianto di riscaldamento, canne fumarie e quant'altro.

4\_La società acquirente si impegna a costituire sulle porzioni scoperte degli immobili rappresentati dai mappali 343 sub. 1, 328 sub. 13 e 328 sub. 19 diritto di passo pedonale per accedere dalla pubblica via ai beni di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rappresentati catastalmente dai mappali 328 sub. 15, 343 sub. 3, 328 sub. 14 ed infine 343 sub. 2 del foglio 76; in tutto nei modi e nei termini che deriveranno dal progetto di ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare.

7\_La società acquirente si impegna ad eseguire a propria cura e spese la recinzione lungo il confine con la proprietà dei venditori fra i mappali 328 sub. 19 e 328 sub. 20 del foglio di mappa 76, recinzione da realizzarsi con muretto debitamente intonacato dell'altezza di circa ml. 2 dal piano di campagna.

8\_La parte venditrice si obbliga, entro sei mesi dalla data odierna, a far confluire gli scarichi delle acque bianche e nere provenienti dalle loro proprietà nella rete fognaria pubblica e a non far più defluire detti scarichi nella fossa tricamerale insistente sul terreno rappresentato dal mappale 329 sub.19 del foglio 76."

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

**DESCRIZIONE** Il complesso è composto da un fabbricato costituito da piano terra, primo e secondo destinati a civile abitazione oltre resede (in parte esclusivo delle abitazioni a piano terra in parte destinato a spazi condominiali e parcheggio) e posti auto coperti ubicati al piano terra di altro fabbricato.

**ESPOSIZIONE** Il fabbricato principale di nuova costruzione è disposto ad L all'interno del lotto e presenta il piano terra libero sui quattro lati mentre il primo ed il secondo (in corrispondenza dell'abitazione n.6) sono uniti attraverso giunto al fabbricato adiacente. Le abitazioni 1, 3, 5 e 8 hanno i vani principali esposti a nord e sud; le abitazioni 2 e 6 ad est; le abitazioni 4 e 7 a nord ed ad est. I posti auto coperti, ubicati a piano terra del fabbricato adiacente, hanno accesso principale rivolto a nord.

**ALTEZZA INTERNA UTILE E RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI** L'altezza utile degli appartamenti allo stato attuale è uguale o superiore a ml. 2.70 nei vani abitabili (gli appartamenti dove ancora non è stato posato il pavimento hanno altezze maggiori per rispettare i minimi previsti una volta terminati). Tutti i vani delle abitazioni presentano areazione ed illuminazione naturale diretta attraverso aperture sui prospetti.

**FONDAZIONI** Le fondazioni del fabbricato sono continue in cemento armato con sovrastanti cordoli per appoggio del solaio del piano terreno o del vespaio.

**STRUTTURE VERTICALI** La struttura in elevazione è costituita da telai formati da pilastri e travi in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio.

**SOLAI** I solai sono in laterizio armato a travetti e pignatte con soletta collaborante; i balconi sono in cemento armato. **COPERTURA E MANTO** La copertura curvilinea, ad arco di cerchio, è costituita da solaio in cemento armato, con manto in laterizio in marsigliesi dotato di linea vita in buono stato di manutenzione.



**PARETI ESTERNE ED INTERNE\_** Le pareti esterne sono intonacate nelle porzioni con tamponamento in laterizio ed in cemento armato a vista nelle restanti; le pareti interne sono intonacate. Sia le pareti interne che quelle esterne sono in sufficiente stato di manutenzione a causa dovuto allo stato di abbandono con presenza di distacchi, umidità ed infiltrazioni.

**PAVIMENTAZIONE ESTERNA ED INTERNA\_** La parte esterna del fabbricato è interamente ricoperta da vegetazione infestante e non è stata completata pertanto non presenta né muretti di divisione, né pavimentazione o massetti ed è in pessimo stato di conservazione a causa della vegetazione infestante. Tutti gli appartamenti ad eccezione del n.3 hanno pavimenti in gres e rivestimenti nei bagni alcuni terminati altri da stuccare in sufficiente stato di conservazione. Lo zoccolino è presente solo in alcuni balconi ed internamente, essendo assente, è possibile constatare la posa in opera del materassino fonoassorbente tra massetto e pavimento.

**INFISSI ESTERNI ED INTERNI\_** Gli infissi esterni e quelli interni sono assenti; sono state posate le soglie ed i telai.

**SCALE / ASCENSORE E PERCORSI CONDOMINIALI\_** Le scale condominiali hanno struttura in cemento armato e si presentano allo stato grezzo. Il vano ascensore è presente con la sola struttura in cemento armato. I percorsi condominiali per accedere ai vari appartamenti non presentano finiture né pavimento ad eccezione del corridoio al secondo piano di accesso agli appartamenti 7 e 8 che è pavimentato con mattonelle in gres. Tutti gli spazi si presentano in cattivo stato di conservazione.

**IMPIANTI\_** All'interno degli appartamenti sono stati passati tutti gli impianti ma non sono stati terminati. Per quanto riguarda l'impianto idro-termo-sanitario manca la posa in opera delle caldaie, dei radiatori e dei sanitari mentre nell'impianto elettrico sono state passate solo le forassiti e murate le scatole. In ogni appartamento vi è la predisposizione dell'impianto di condizionamento. L'allacciamento alle principali utenze non risulta esser stato eseguito.

**POSTI AUTO COPERTI\_** I posti auto coperti sono collocati in porzione del piano terra dell'edificio attiguo, sono accessibili da resede condominiale e si presentano ad oggi allo stato grezzo, senza pavimenti, con intonaco presente solo in alcune pareti, senza predisposizione di impianti e con soltanto due infissi nei posti n. 5 e 6 appoggiati alle aperture.

**SPAZI ESTERNI A PIANO TERRA\_** Tutti gli spazi esterni a piano terra, in parte condominiali ed in parte esclusivi delle abitazioni, non sono stati completati come da progetto e si presentano allo stato attuale completamente infestati da rovi e vegetazione.

Si allega elaborato consistenza del lotto ai fini di una più chiara conformazione del fabbricato e ubicazione delle varie abitazioni e posti auto.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Il bene allo stato attuale non è stato completato come da progetto (non sono stati realizzati i posti auto né la sistemazione condominiale prevista) e si presenta in pessime condizioni completamente infestato da rovi e vegetazione.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

L'immobile risulta libero

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1965 al 11/04/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Feri	24/11/1965		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate - Pescia	01/12/1965	1805	
Dal 11/04/2002 al 26/10/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	11/04/2002	76	168
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Territorio di Pescia	18/06/2003	3399	2129
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Pescia	11/10/2002		
Dal 26/10/2007 al 28/07/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paola Chiostriani	26/10/2007	92494	8975
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate - Territorio di Pescia	03/11/2007	7647	3894		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pescia	31/10/2007	7149	1T

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.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1965 al 11/04/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di divisione</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Feri	24/11/1965		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 07/04/1988 al 26/10/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Bellandi	07/04/1988	48156	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Territorio di Pescia	13/04/1988	1477	974
Dal 19/07/1989 al	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



26/10/2007		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Bellandi	05/07/1989	50235	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Territorio di Pescia	19/07/1989	2706	1787
		<b>Registrazione</b>			
Dal 11/04/2002 al 26/10/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro	11/04/2002	76	168
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Territorio di Pescia	18/06/2003	3399	2129
Dal 26/10/2007 al 28/07/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogaute</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Paola Chiostrini	26/10/2007	92494	8975
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Territorio di Pescia	03/11/2007	7648	3895
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Pescia	31/10/2007	7149	1T

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.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 28/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescia il 28/11/2008  
Reg. gen. 6274 - Reg. part. 1538  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 680.000,00  
Rogante: Notaio Paola Chiostrini  
Data: 21/11/2008  
N° repertorio: 93585  
N° raccolta: 9425  
Note: Piena proprietà relativamente ad unità immobiliare posta nel Comune di Pescia, Via D. Anzillotti, 6, rappresentata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel Foglio 76, dalla particella 328 sub. 13 graffiata alla 343 sub. 1.

### Trascrizioni

- **Costituzione diritti reali a titolo oneroso**  
Trascritto a Pescia il 03/11/2007  
Reg. gen. 7649 - Reg. part. 3896  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: La costituzione dei diritti è riferita alle servitù elencate nel paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" della presente perizia nonché presenti nell'atto di compravendita.
- **Contratto preliminare di vendita**  
Trascritto a Pescia il 16/08/2011  
Reg. gen. 3850 - Reg. part. 2438  
Quota: 1/1 di porzione  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trattasi di scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 18.07.2011 dal Notaio Fabrizio Nencioni di Castelfiorentino (FI), numero di repertorio 3353/2546, avente per oggetto la futura compravendita di porzione di bene futuro del Catasto Fabbricati di Pescia nella particella 328 sub. 13 unita alla 343 sub. 1 del foglio 76. Il quadro "D" della relativa riporta: "La società a responsabilità limitata "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" promette di vendere a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si obbliga ad acquistare per sé, persona o este da nominare al momento del rogito definitivo il seguente bene immobile in piena proprietà: -in Pescia, via



Anzillotti porzione di erigendo edificio condominiale, ed esattamente tale porzione consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terreno (lato nord ovest). Detto appartamento è composto da soggiorno tinello con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno, corredato da resedi esclusivi sui lati nord e sud, e da due posti auto scoperti esclusivi (lato ovest). Dichiara la parte promittente venditrice e parte promissaria acquirente prende atto e accetta che attualmente l'edificazione dell'immobile è stata realizzata quanto: - alla struttura portante; - alle tamponature esterne ed interne; - all'intonaco, eseguito in parte. Il completamento dell'immobile in oggetto ed in particolare l'installazione degli impianti, degli infissi, la posa della pavimentazione e dei rivestimenti, gli allacciamenti ed approvvigionamenti idrico, elettrico ed altri, e la sistemazione esterna, avverranno a esclusive cure e spese della parte promittente venditrice entro e non oltre il 28 febbraio 2012. La parte promittente venditrice autorizza la parte promissaria acquirente alla installazione di cancellature in ferro alle aperture, installazione che avverrà a cura e spese esclusive della parte promissaria acquirente. Quanto sopra è stato realizzato sull'area di risulta della demolizione del manufatto rappresentato al Catasto Fabbricati di Pescia in foglio 76, particelle 328 sub. 13 graffata alla particella 343 sub. 1, Categoria D/1, R.C. 5.285,00; 328 sub. 19 metri quadri 81 (area urbana). La quota di diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio è pari a 132millesimi; la porzione di immobile in oggetto avrà una superficie utile di complessivi mq. 50,04. Il tutto con quei dati catastali e confini da precisare meglio nell'atto definitivo. ...".

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Pescia il 30/10/2015

Reg. gen. 3878 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Piena proprietà relativamente ad unità immobiliare posta nel Comune di Pescia, Via D. Anzillotti, 6, rappresentata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel Foglio 76, dalla particella 328 sub. 13 graffata alla 343 sub. 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILLOTTI 6**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 28/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Pescia il 28/11/2008

Reg. gen. 6274 - Reg. part. 1538

Quota: 1/1

Importo: € 1.360.000,00

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

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

Capitale: € 680.000,00

Rogante: Notaio Paola Chiostrini

Data: 21/11/2008

N° repertorio: 93585

N° raccolta: 9425

Note: Piena proprietà relativamente ad unità immobiliare posta nel Comune di Pescia, Via D. Anzillotti, 6,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



rappresentata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel Foglio 76, dalla particella 328 sub. 13 graffata alla 343 sub. 1.

**Trascrizioni**

• **Costituzione diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Pescia il 03/11/2007

Reg. gen. 7649 - Reg. part. 3896

Note: La costituzione dei diritti è riferita alle servitù elencate nel paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" della presente perizia nonché presenti nell'atto di compravendita.

• **Contratto preliminare di vendita**

Trascritto a Pescia il 16/08/2011

Reg. gen. 3850 - Reg. part. 2438

Quota: 1/1 di porzione

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

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

Note: Trattasi di scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 18.07.2011 dal Notaio Fabrizio Nencioni di Castelfiorentino (FI), numero di repertorio 3353/2546, avente per oggetto la futura compravendita di porzione di bene futuro del Catasto Fabbricati di Pescia nella particella 328 sub. 13 unita alla 343 sub. 1 del foglio 76. Il quadro "D" della relativa riporta: "La società a responsabilità limitata "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" promette di vendere a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si obbliga ad acquistare per sé, persona o este da nominare al momento del rogito definitivo il seguente bene immobile in piena proprietà: -in Pescia, via Anzillotti porzione di erigendo edificio condominiale, ed esattamente tale porzione consiste in un appartamento per civile abitazione ubicato al piano terreno (lato nord ovest). Detto appartamento è composto da soggiorno tinello con angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno, corredato da resedi esclusivi sui lati nord e sud, e da due posti auto scoperti esclusivi (lato ovest). Dichiara la parte promittente venditrice e parte promissaria acquirente prende atto e accetta che attualmente l'edificazione dell'immobile è stata realizzata quanto: - alla struttura portante; - alle tamponature esterne ed interne; - all'intonaco, eseguito in parte. Il completamento dell'immobile in oggetto ed in particolare l'installazione degli impianti, degli infissi, la posa della pavimentazione e dei rivestimenti, gli allacciamenti ed approvvigionamenti idrico, elettrico ed altri, e la sistemazione esterna, avverranno a esclusive cure e spese della parte promittente venditrice entro e non oltre il 28 febbraio 2012. La parte promittente venditrice autorizza la parte promissaria acquirente alla installazione di cancellature in ferro alle aperture, installazione che avverrà a cura e spese esclusive della parte promissaria acquirente. Quanto sopra è stato realizzato sull'area di risulta della demolizione del manufatto rappresentato al Catasto Fabbricati di Pescia in foglio 76, particelle 328 sub. 13 graffata alla particella 343 sub. 1, Categoria D/1, R.C. 5.285,00; 328 sub. 19 metri quadri 81 (area urbana). La quota di diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio è pari a 132millesimi; la porzione di immobile in oggetto avrà una superficie utile di complessivi mq. 50,04. Il tutto con quei dati catastali e confini da precisare meglio nell'atto definitivo. ...".

• **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Pescia il 30/10/2015

Reg. gen. 3878 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

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

Note: Piena proprietà relativamente ad unità immobiliare posta nel Comune di Pescia, Via D. Anzillotti, 6, rappresentata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel Foglio 76, dalla particella 328 sub. 13 graffata alla 343 sub. 1.



## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Il bene ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Pescia, approvato con D.C.C. n. 108 in data 30/12/1999 (ultima modifica con D.C.C. n. 52 in data 26/05/2007), in zona urbanistica "B1 - residenziali di completamento edilizio" come da Estratto allegato alla presente, normata dall'art. 44 delle N.T.A.

Nel Piano Operativo, adottato con D.C.C. n. 53 del 31/05/2019, ricade in zona urbanistica "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" come da Estratto allegato alla presente, normata dall'art. 26.4 delle N.T.A.

Nel Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 4 del 31/01/2012, l'area ricade nel sistema della Pianura (S.T.3), sottosistema di Paesaggio Urbano a prevalenza di residenziale (S.T.U.3a), nel Sistema funzionale degli insediamenti, all'interno del Limite Urbano.

Nell'area è presente vincolo di natura infrastrutturale costituito da elettrodotto a 220 KW.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Il bene ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Pescia, approvato con D.C.C. n. 108 in data 30/12/1999 (ultima modifica con D.C.C. n. 52 in data 26/05/2007), in zona urbanistica "B1 - residenziali di completamento edilizio" come da Estratto allegato alla presente, normata dall'art. 44 delle N.T.A.

Nel Piano Operativo, adottato con D.C.C. n. 53 del 31/05/2019, ricade in zona urbanistica "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" come da Estratto allegato alla presente, normata dall'art. 26.4 delle N.T.A.

Nel Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 4 del 31/01/2012, l'area ricade nel sistema della Pianura (S.T.3), sottosistema di Paesaggio Urbano a prevalenza di residenziale (S.T.U.3a), nel Sistema funzionale degli insediamenti, all'interno del Limite Urbano.

Nell'area è presente vincolo di natura infrastrutturale costituito da elettrodotto a 220 KW.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

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 non risulta agibile.

Da accertamenti eseguiti, presso l'Archivio del Comune di Pescia, si rileva che il fabbricato originario, "costruzione di fabbricato ad uso laboratorio e civile abitazione", è stato realizzato con Licenze Edilizia n. 27 del 1959.

Il bene attuale è stato realizzato in forza del Permesso a Costruire n. 38/2008 del 28.10.2008, rilasciato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per "sostituzione edilizia di fabbricati esistenti con cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale".

A seguito di ordinanza n. 13 del 15.01.2010 rilasciata dal Dirigente dei Servizi Tecnici del Comune di Pescia è stata disposta la sospensione delle attività e dei lavori edili.

Successivamente lo stato dei luoghi è stato legittimato con Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 1 del 30.01.2015.



### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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



In seguito al sopralluogo e rilievo dello stato di fatto del bene si rileva che c'è corrispondenza con gli elaborati grafici depositati in Comune.

Tuttavia il bene non risulta completato nelle parti di finitura, impiantistica e condominiali e per ultimarlo è necessaria la presentazione una CILA presso il Comune.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

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 non risulta agibile.

Da accertamenti eseguiti, presso l'Archivio del Comune di Pescia, si rileva che l'area rientra nel complesso realizzato in forza del Permesso a Costruire n. 38/2008 del 28.10.2008, rilasciato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per "sostituzione edilizia di fabbricati esistenti con cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale"; per il quale, a seguito di ordinanza n. 13 del 15.01.2010, rilasciata dal Dirigente dei Servizi Tecnici del Comune di Pescia, è stata disposta la sospensione delle attività e dei lavori edili.

Successivamente lo stato dei luoghi è stato legittimato con Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 1 del 30.01.2015.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



In seguito al sopralluogo e rilievo dello stato di fatto del bene si rileva che c'è corrispondenza con gli elaborati grafici depositati in Comune.

Tuttavia il bene non risulta completato e per ultimarlo è necessaria la presentazione una CILA presso il Comune.



### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



## **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

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

- **Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6**  
Trattasi di fabbricato plurifamiliare destinato a civile abitazione, ubicato a Pescia, via Dionisio Anzilotti, 6, zona prossima al centro del paese, ai servizi di prima necessità e raggiunta dalle principali utenze. Il bene, allo stato grezzo, si sviluppa su tre piani fuori terra dove sono ubicati gli otto appartamenti oltre ad uno spazio esterno destinato in parte a resede esclusivo degli appartamenti a piano terra, in parte a posti auto e relativi spazi di manovra. I tre appartamenti a piano terra hanno accesso indipendente da vialetto pedonale condominiale, sono dotati di resede esclusivo e sono costituiti: - quello centrale da soggiorno-pranzo con angolo cottura, dispensa, disimpegno, bagno con antibagno, camera matrimoniale; - quello ad ovest da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, guardaroba, camera matrimoniale; - quello ad est, prossimo alla via Anzilotti, da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale. Gli appartamenti al piano primo sono tre, tra cui quello ad ovest sviluppato in parte anche al piano secondo, mentre al piano secondo sono due; tutti sono accessibili attraverso vano scala, ascensore e disimpegni a comune. Gli appartamenti al piano primo sono costituiti: - quello centrale da soggiorno-pranzo con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, bagno, camera matrimoniale dotata di balcone e guardaroba; - quello ad est, prossimo alla via Anzilotti, da soggiorno-pranzo con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e camera singola; - quello ad est che si sviluppa su due piani, al piano primo da soggiorno-pranzo con angolo cottura con area predisposta alla posa di scala di collegamento con il piano superiore, disimpegno, camera matrimoniale; al piano secondo da disimpegno,



bagno e vano sottotetto. Gli appartamenti al piano secondo sono presenti solo sul lato nord e sono costituiti:  
 - quello centrale da soggiorno-pranzo con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, bagno, camera matrimoniale dotata di balcone e guardaroba; - quello ad est, prossimo alla via Anzillotti, da soggiorno-pranzo con angolo cottura dotato di balcone, dispensa, disimpegno, bagno, camera matrimoniale. Al piano terra, accessibile da accesso carrabile comune, si trovano quattro posti auto coperti con accesso indipendente ubicati in altro corpo di fabbrica di fronte al complesso ove insistono gli appartamenti oggetto della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 13, Categoria D1, Graffato p. 343 sub.1

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

Valore di stima del bene: € 1.111.312,30

Il complesso immobiliare è costituito da appartamenti dotati di accessori, pertanto ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è proceduto alla stima con procedimento sintetico comparativo attraverso la ricerca del prezzo di mercato al metro quadro di superficie commerciale di appartamenti con caratteristiche simili ed ubicazione, messi in vendita sui maggiori siti di agenzie immobiliari.

Da tale ricerca è emerso un valore al metro quadro di superficie lorda pari ad circa €/mq. 1.049,00, derivante dai seguenti comparabili che si allegano:

- appartamento n.1 \_ richiesta € 72.000,00 / superficie mq. 68 = €/mq. 1.058,82;

- appartamento n.2 \_ richiesta € 52.000,00 / superficie mq. 50 = €/mq. 1.040,00.

Non essendo presenti nella zona edifici di nuova costruzione, i beni comparabili presi in considerazione sono appartamenti in buono od ottimo stato di conservazione ma non di nuova costruzione; in considerazione di ciò, al fine di stabilire un congruo prezzo degli appartamenti finiti, si ritiene di dover incrementare il valore al metro quadro ricavato dalla media dei comparabili del 25%. Pertanto il valore finale approssimato è pari a €/mq. 1.310,00.

- **Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzillotti 6**

Trattasi di area urbana, ubicata a Pescia accessibile dalla via Dionisio Anzillotti attraverso il Bene 1, in zona prossima al centro del paese, ai servizi di prima necessità e raggiunta dalle principali utenze. L'area pianeggiante, attualmente coperta da vegetazione infestante, fa parte del resede condominiale del fabbricato di cui al Bene 1 ed all'interno di esso è prevista, da progetto, la realizzazione di due posti auto scoperti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 19, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 15.693,80

L'area è parte integrante del progetto di cui al Bene 1 in quanto vi si prevede la realizzazione di due posti auto scoperti e parte del resede condominiale.

Pertanto ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, si è proceduto alla stima considerando il bene come accessorio degli stessi andando a riprendere il valore stimato per il Bene 1, €/mq. 1310,00, agendo sul coefficiente riduttivo con conseguente decurtazione della consistenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Pescia (PT) - Via Dionisio Anzillotti 6	839,71 mq	1.310,00 €/mq	€ 1.111.312,30	100,00%	€ 1.111.312,30
Bene N° 2 - Area urbana Pescia (PT) - Via	11,98 mq	1.310,00 €/mq	€ 15.693,80	100,00%	€ 15.693,80



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.

Pieve a Nievole, li 19/09/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Moncini Lisa

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso a Costruire N. 38 del 28.10.2008
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - P.C. N. 38/2008 \_ Tav. 5 \_ Progetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ordinanza n.13/2010 \_ Disposizione di sospensione Lavori Edili
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Attestazione di Conformità in Sanatoria N. 1 del 30.01.2015
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Att. Conf. in Sanatoria N. 1/2015 \_ TAV. 2 Planimetria, TAV. 4 Piante, TAV.5 Prospetti
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 28/07/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - P.R.G. \_ Estratto Elaborato ed N.T.A
- ✓ N° 1 Altri allegati - P.O. \_ Estratto Elaborato ed N.T.A
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Storica F. 76 p.328 sub.13 unita a p.343 sub. 1; F. 76 p.328 sub.19; F. 76 p.205 sub.1 (Aggiornamento al 28/07/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Bene 1\_Planimetria F. 76 p.328 sub.13 unita a p.343 sub. 1 (Aggiornamento al 07/07/2021)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico\_Elenco Subalterni (Aggiornamento al 28/07/2021)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elenco Sintetico Formalità Ipotecarie (Aggiornamento al 28/07/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Annotazioni (Aggiornamento al 18/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC e ricevuta ai creditori
- ✓ N° 1 Altri allegati - PEC e ricevute al debitore
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato "Consistenza del Lotto"
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comparabili



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6

Trattasi di fabbricato plurifamiliare destinato a civile abitazione, ubicato a Pescia, via Dionisio Anzilotti, 6, zona prossima al centro del paese, ai servizi di prima necessità e raggiunta dalle principali utenze. Il bene, allo stato grezzo, si sviluppa su tre piani fuori terra dove sono ubicati gli otto appartamenti oltre ad uno spazio esterno destinato in parte a resede esclusivo degli appartamenti a piano terra, in parte a posti auto e relativi spazi di manovra. I tre appartamenti a piano terra hanno accesso indipendente da vialetto pedonale condominiale, sono dotati di resede esclusivo e sono costituiti: - quello centrale da soggiorno-pranzo con angolo cottura, dispensa, disimpegno, bagno con antibagno, camera matrimoniale; - quello ad ovest da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, guardaroba, camera matrimoniale; - quello ad est, prossimo alla via Anzilotti, da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale. Gli appartamenti al piano primo sono tre, tra cui quello ad ovest sviluppato in parte anche al piano secondo, mentre al piano secondo sono due; tutti sono accessibili attraverso vano scala, ascensore e disimpegni a comune. Gli appartamenti al piano primo sono costituiti: - quello centrale da soggiorno-pranzo con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, bagno, camera matrimoniale dotata di balcone e guardaroba; - quello ad est, prossimo alla via Anzilotti, da soggiorno-pranzo con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, bagno, camera matrimoniale e camera singola; - quello ad est che si sviluppa su due piani, al piano primo da soggiorno-pranzo con angolo cottura con area predisposta alla posa di scala di collegamento con il piano superiore, disimpegno, camera matrimoniale; al piano secondo da disimpegno, bagno e vano sottotetto. Gli appartamenti al piano secondo sono presenti solo sul lato nord e sono costituiti: - quello centrale da soggiorno-pranzo con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, bagno, camera matrimoniale dotata di balcone e guardaroba; - quello ad est, prossimo alla via Anzilotti, da soggiorno-pranzo con angolo cottura dotato di balcone, dispensa, disimpegno, bagno, camera matrimoniale. Al piano terra, accessibile da accesso carrabile comune, si trovano quattro posti auto coperti con accesso indipendente ubicati in altro corpo di fabbrica di fronte al complesso ove insistono gli appartamenti oggetto della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 13, Categoria D1, Graffato p. 343 sub.1

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

Destinazione urbanistica: Il bene ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Pescia, approvato con D.C.C. n. 108 in data 30/12/1999 (ultima modifica con D.C.C. n. 52 in data 26/05/2007), in zona urbanistica "B1 - residenziali di completamento edilizio" come da Estratto allegato alla presente, normata dall'art. 44 delle N.T.A.. Nel Piano Operativo, adottato con D.C.C. n. 53 del 31/05/2019, ricade in zona urbanistica "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" come da Estratto allegato alla presente, normata dall'art. 26.4 delle N.T.A.. Nel Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 4 del 31/01/2012, l'area ricade nel sistema della Pianura (S.T.3), sottosistema di Paesaggio Urbano a prevalenza di residenziale (S.T.U.3a), nel Sistema funzionale degli insediamenti, all'interno del Limite Urbano. Nell'area è presente vincolo di natura infrastrutturale costituito da elettrodotto a 220 KW.
- Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6

Trattasi di area urbana, ubicata a Pescia accessibile dalla via Dionisio Anzilotti attraverso il Bene 1, in zona prossima al centro del paese, ai servizi di prima necessità e raggiunta dalle principali utenze. L'area pianeggiante, attualmente coperta da vegetazione infestante, fa parte del resede condominiale del fabbricato di cui al Bene 1 ed all'interno di esso è prevista, da progetto, la realizzazione di due posti auto scoperti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 19, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: Il bene ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Pescia, approvato con D.C.C. n. 108



in data 30/12/1999 (ultima modifica con D.C.C. n. 52 in data 26/05/2007), in zona urbanistica "B1 - residenziali di completamento edilizio" come da Estratto allegato alla presente, normata dall'art. 44 delle N.T.A.. Nel Piano Operativo, adottato con D.C.C. n. 53 del 31/05/2019, ricade in zona urbanistica "B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto" come da Estratto allegato alla presente, normata dall'art. 26.4 delle N.T.A.. Nel Piano Strutturale, approvato con D.C.C. n. 4 del 31/01/2012, l'area ricade nel sistema della Pianura (S.T.3), sottosistema di Paesaggio Urbano a prevalenza di residenziale (S.T.U.3a), nel Sistema funzionale degli insediamenti, all'interno del Limite Urbano. Nell'area è presente vincolo di natura infrastrutturale costituito da elettrodotto a 220 KW.

Prezzo base d'asta: € 583.930,49

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 302/2015 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 583.930,49**

Bene N° 1 - Complesso immobiliare		
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6	
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso immobiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 13, Categoria D1, Graffato p. 343 sub. 1	Superficie 839,71 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il complesso si trova in totale stato di abbandono ed è in pessimo stato di conservazione a causa della vegetazione infestante presente nelle parti esterne private e condominiali mentre le unità abitative sono in sufficiente stato di conservazione benché siano totalmente assente gli infissi (vedi documentazione fotografica allegata alla presente). A tal fine si consiglia per non aggravare lo stato dei luoghi e per evitare intrusioni da parte di terzi, la tamponatura con pannelli in legno delle aperture.	
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di fabbricato plurifamiliare destinato a civile abitazione, ubicato a Pescia, via Dionisio Anzilotti, 6, zona prossima al centro del paese, ai servizi di prima necessità e raggiunta dalle principali utenze. Il bene, allo stato grezzo, si sviluppa su tre piani fuori terra dove sono ubicati gli otto appartamenti oltre ad uno spazio esterno destinato in parte a resede esclusivo degli appartamenti a piano terra, in parte a posti auto e relativi spazi di manovra. I tre appartamenti a piano terra hanno accesso indipendente da vialetto pedonale condominiale, sono dotati di resede esclusivo e sono costituiti: - quello centrale da soggiorno-pranzo con angolo cottura, dispensa, disimpegno, bagno con antibagno, camera matrimoniale; - quello ad ovest da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, guardaroba, camera matrimoniale; - quello ad est, prossimo alla via Anzilotti, da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale. Gli appartamenti al piano primo sono tre, tra cui quello ad ovest sviluppato in parte anche al piano secondo, mentre al piano secondo sono due; tutti sono accessibili attraverso vano scala, ascensore e disimpegni a comune. Gli appartamenti al piano primo sono costituiti: - quello centrale da soggiorno-pranzo con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, bagno, camera matrimoniale dotata di balcone e guardaroba; - quello ad est, prossimo alla via Anzilotti, da soggiorno-pranzo con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, bagno, camera singola; - quello ad est che si sviluppa su due piani, al piano primo da soggiorno-pranzo con angolo cottura con area predisposta alla posa di scala di collegamento con il piano superiore, disimpegno, camera matrimoniale; al piano secondo da disimpegno, bagno e vano sottotetto. Gli appartamenti al piano secondo sono presenti solo sul lato nord e sono costituiti: - quello centrale da soggiorno-pranzo con angolo cottura dotato di balcone, disimpegno, bagno, camera matrimoniale dotata di balcone e guardaroba; - quello ad est, prossimo alla via Anzilotti, da soggiorno-pranzo con angolo cottura dotato di balcone, dispensa, disimpegno, bagno, camera matrimoniale. Al piano terra, accessibile da accesso carrabile comune, si trovano quattro posti auto coperti con accesso indipendente ubicati in altro corpo di fabbrica di fronte al complesso ove insistono gli appartamenti oggetto della presente.</p>	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero	

Bene N° 2 - Area urbana		
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - Via Dionisio Anzilotti 6	
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota 1/1



<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 19, Categoria F1	<b>Superficie</b>	11,98 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si trova in totale stato di abbandono ed è in pessimo stato di conservazione a causa della vegetazione infestante presente (vedi documentazione fotografica allegata alla presente).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di area urbana, ubicata a Pescia accessibile dalla via Dionisio Anzilotti attraverso il Bene 1, in zona prossima al centro del paese, ai servizi di prima necessità e raggiunta dalle principali utenze. L'area pianeggiante, attualmente coperta da vegetazione infestante, fa parte del resede condominiale del fabbricato di cui al Bene 1 ed all'interno di esso è prevista, da progetto, la realizzazione di due posti auto scoperti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescia il 28/11/2008  
Reg. gen. 6274 - Reg. part. 1538  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 680.000,00  
Rogante: Notaio Paola Chiostrini  
Data: 21/11/2008  
N° repertorio: 93585  
N° raccolta: 9425  
Note: Piena proprietà relativamente ad unità immobiliare posta nel Comune di Pescia, Via D. Anzillotti, 6, rappresentata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel Foglio 76, dalla particella 328 sub. 13 graffata alla 343 sub. 1.
- **Atto Esecutivo o Cautelare**  
Trascritto a Pescia il 30/10/2015  
Reg. gen. 3878 - Reg. part. 2716  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Piena proprietà relativamente ad unità immobiliare posta nel Comune di Pescia, Via D. Anzillotti, 6, rappresentata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel Foglio 76, dalla particella 328 sub. 13 graffata alla 343 sub. 1.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PESCIA (PT) - VIA DIONISIO ANZILOTTI 6**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Pescia il 28/11/2008  
Reg. gen. 6274 - Reg. part. 1538  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 680.000,00  
Rogante: Notaio Paola Chiostrini  
Data: 21/11/2008  
N° repertorio: 93585

N° raccolta: 9425

Note: Piena proprietà relativamente ad unità immobiliare posta nel Comune di Pescia, Via D. Anzillotti, 6, rappresentata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel Foglio 76, dalla particella 328 sub. 13 graffata alla 343 sub. 1.

- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Pescia il 30/10/2015

Reg. gen. 3878 - Reg. part. 2716

Quota: 1/1

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

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

Note: Piena proprietà relativamente ad unità immobiliare posta nel Comune di Pescia, Via D. Anzillotti, 6, rappresentata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel Foglio 76, dalla particella 328 sub. 13 graffata alla 343 sub. 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

