

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vienni Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	4
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	5
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	5
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	5
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	6
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	7
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	9
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	10
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	10
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8.....	10

Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	12
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	14
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	16
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	19
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	20
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	21
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	23
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2024 del R.G.E.....	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 555.000,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	30
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	31

All'udienza del 23/05/2024, il sottoscritto Ing. Vienni Michele, con studio in Via Della Madonna 105 - 51100 - Pistoia (PT), email m.vienni@soluzioneingegneria.it, PEC michele.vienni@ingpec.eu, Tel. 0573 977477, Fax 0573 977477, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Terratetto libero su tutti i lati con resede perimetrale che si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Tettoia adibita a posto auto realizzata nel resede dell'abitazione in adiacenza al fabbricato con accesso diretto dalla via Magellano.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

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

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

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 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

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 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

L'immobile confina con Via Magellano a Est, a Sud con la tettoia identificata dal sub.2 stessa proprietà, , , salvo se altri.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

L'immobile confina con Via Magellano a Est, a Nord con l'abitazione identificata dal sub.1 stessa proprietà, , , salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	141,00 mq	1	141,00 mq	230,00 m	Terra
Centrale Termica	4,10 mq	4,80 mq	0,20	0,96 mq	2,30 m	Terra
Abitazione	113,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	118,00 mq	141,00 mq	0,05	7,05 mq	0,85 m	Sottotetto
Cantina	60,00 mq	94,00 mq	0,20	18,80 mq	2,20 m	Interrato
Giardino	400,00 mq	400,00 mq	0,1	40,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				357,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				357,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto coperto	47,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	2,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1971 al 16/06/1971	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1ha 34are 16ca
Dal 16/06/1971 al 30/07/1971	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1ha 33are 31ca
Dal 30/07/1971 al 07/07/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1ha 23are 08ca
Dal 01/09/1971 al 10/02/1971	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1ha 36are 63ca
Dal 07/07/1974 al 07/07/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1ha 08are 28ca
Dal 07/07/1974 al 07/07/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1ha 22are 88ca
Dal 07/07/1974 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 302 Categoria EU Superficie catastale 600 mq
Dal 01/06/1987 al 20/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 302, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 13,5 Piano T - 1
Dal 30/06/1987 al 18/08/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 302, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 vani Piano T - 1
Dal 18/08/1988 al 01/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 302, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 vani Piano T - 1
Dal 20/03/1998 al 14/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 302, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 19 vani

		Piano S1 - T - 1
Dal 14/11/2002 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 302, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 19 vani Superficie catastale 320 mq Rendita € 1.864,41 Piano S1-T-1

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1971 al 16/06/1971	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1ha 34are 16ca
Dal 16/06/1971 al 30/07/1971	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1ha 33are 31ca
Dal 30/07/1971 al 07/07/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1ha 23are 08ca
Dal 01/09/1971 al 10/02/1971	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1ha 36are 63ca
Dal 07/07/1974 al 07/07/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1ha 08are 28ca
Dal 07/07/1974 al 07/07/1974	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 168 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1ha 22are 88ca
Dal 07/07/1974 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 302 Categoria EU Superficie catastale 600 mq
Dal 01/06/1987 al 20/03/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 302, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 13,5 Piano T - 1
Dal 30/06/1987 al 18/08/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 302, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 vani Piano T - 1

Dal 18/08/1988 al 01/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 302, Sub. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 11 vani Piano T - 1
Dal 20/03/1998 al 14/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 302, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 47 mq Piano T
Dal 14/11/2002 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 302, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 48 mq Rendita € 60,68 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	302	3		A7	2	19 vani	320 mq	1864,41 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale fra la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio (ex Catasto Edilizio Urbano) e lo stato dei luoghi.

In particolare è necessario presentare delle nuove planimetrie catastali in cui siano rappresentati correttamente i nuovi tramezzi interni e la nuova scala interna.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	302	4		C6	2		48 mq	60,68 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale fra la la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio (ex Catasto Edilizio Urbano) e lo stato dei luoghi, anche se la parte tergale della tettoia è stata, circa 6mq è stata sostituita dal pergolato coperto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

L'immobile si presenta con un ottimo stato di conservazione.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

L'immobile si presenta con un ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Non sono presenti parti comuni con soggetti terzi all'Esecutato.

Il resede circostante è in comune con il Sub.4 Tettoia adibita a posto auto posta sul lato Sud del fabbricato della stessa proprietà.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Non sono presenti parti comuni con soggetti terzi all'Esecutato.

Il resede circostante è in comune con il Sub. 3 abitazione posta sul lato Nord della tettoia della stessa proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

La villetta unifamiliare è stata costruita in fregio alla Via Magellano dalla quale si accede attraverso il civico n°8 costituito da cancello pedonale e vialetto privato esclusivo.

L'immobile è costituito da n°2 piani fuori terra oltre piano interrato adibito a cantina e piano sottotetto adibito a soffitta; la copertura è a capanna.

L'altezza interna utile del piano terra è di 2,30m, l'altezza interna utile del piano primo è di 3,00m, l'altezza interna utile del piano interrato è 2,20m, l'altezza interna del piano sottotetto è in gronda circa 0,30m ed al colmo 1,40m.

Le strutture portanti verticali sono in muratura ad eccezione dello spigolo Nord-Est dove sono presenti due pilastri in calcestruzzo armato.

L'epoca di realizzazione del fabbricato composto dal Piano Terra, Piano Primo, Sottotetto e Copertura è il 1972 e pertanto i solai sono presumibilmente in laterocemento.

I locali presenti al Piano Interrato sono stati realizzati nel 1992 e pertanto sono stati realizzati attraverso lo scavo del terreno sottostante il fabbricato e la realizzazione di contromuri o sottofondazioni. Lo scavo è stato effettuato su tutta la sagoma del fabbricato ad eccezione dei locali presenti nello spigolo Nord-Est.

Sul retro del fabbricato è presente un piccolo volume con altezza 2,40m con accesso dal resede adibito a centrale termica.

Sempre sul retro del fabbricato, nello spigolo Nord-Ovest, in adiacenza alla centrale termica, era prevista dagli atti autorizzativi una tettoia. La superficie della tettoia è stata ampliata e tamponata abusivamente creando un ampliamento abusivo accessibile dall'interno del fabbricato e dal resede esterno tergale. L'altezza di questo volume è di 2,40m ed è stato attrezzato con una cucina.

Sempre sul retro del fabbricato, nella zona Sud è presente un pergolato con struttura costituita da pilastri, travi principali, travi secondarie, travicelli in legno lamellare. Tale pergolato era previsto con una DIA del 2000 di dimensione planimetrica anche maggiore, ma è stato abusivamente tamponato e coperto con infissi in alluminio e vetro. Il lato Ovest è stato tamponato con muratura ed attrezzato con cucina, forno, barbecue.

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate ed imbiancate, al Piano Terra sono presenti delle zone rivestite con mattoni faccia vista.

Le pareti interne sono intonacate ed imbiancate, le pareti dei bagni e delle cucine sono piastrellate.

Nello spigolo Nord-Ovest del fabbricato, al Piano primo è presente un ampio balcone con parapetto costituito da pilastri in muratura e ringhiera metallica.

All'interno del fabbricato sono presenti n°2 scale: la scala principale nella zona Nord, la scala secondaria nella zona Sud che è stata realizzata abusivamente.

La scala principale zona Nord è quella prevista dai progetti originari e dà accesso al Piano Primo, al Piano Interrato, è in "muratura", è rivestita in legno ed è molto ampia (larghezza rampe circa 1m). Dal pianerottolo del Piano Primo si accede attraverso una botola al sottotetto.

La scala secondaria zona Sud è stata realizzata abusivamente, dà accesso solo al Piano Primo è in acciaio, rivestita con pedate ed alzate in legno ed è di larghezza modesta (larghezza rampe 75cm).

Il Piano Primo è stato suddiviso in due parti non comunicanti (zona Nord e Zona Sud) attraverso la realizzazione di un tramezzo abusivo in cartongesso realizzato sul disimpegno del Piano Primo. Le due zone Nord e Sud del piano primo pertanto sono accessibili singolarmente ed indipendentemente dalle due scale interne.

Gli infissi interni sono in legno e vetro in buono stato di conservazione, gli infissi esterni sono costituiti da persiane scorrevoli con callette.

Le porte interne sono in legno massello.

Sono presenti: impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico con termosifoni a parete.

L'immobile si compone a Piano Terra da: Ingresso, con Scala principale, ampio Soggiorno, volume tergale abusivo adibito a Cucina, ampia Cucina, altro Soggiorno con ingresso secondario dal resede frontale e con Scala secondaria per accesso unicamente al Piano Primo, Disimpegno, Bagno completo dei sanitari, ampio locale adibito a Ripostiglio.

Al Piano Primo sono presenti: un Disimpegno di sbarco della scala principale, sei camere (due delle quali ricavate con un tramezzo abusivo in cartongesso), due bagni completi di tutti i sanitari, un Disimpegno di sbarco della scala secondaria suddiviso con tramezzo abusivo in cartongesso che separa le zone del Piano Primo in zona Nord e Sud. Nella zona Nord, il tramezzo in cartongesso realizzato nel disimpegno di fronte al

bagno ha creato un locale che è stato attrezzato con vasca da bagno e idromassaggio.

Al Piano Interrato sono presenti: Corridoio, due Bagni completi di tutti i sanitari, cinque locali cantina pavimentati e con pareti intonacate ed imbiancate. I locali sono arieggiati ed in parte illuminati da n°5 bocche di lupo. I locali interrati sono stati interessati da problematiche di infiltrazioni di acqua e di umidità, attualmente non risolti.

Intorno al Fabbricato è presente un resede adibito a giardino esclusivo della superficie di circa 400mq.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

La tettoia è realizzata sul lato sud ed in adiacenza dell'abitazione stessa proprietà ed oggetto di esecuzione in posizione leggermente arretrata rispetto al prospetto principale del fabbricato. Alla Tettoia si accede attraverso un cancello carrabile posto sulla Via Magellano ed il resede esclusivo pavimentato con porfido disposto ad opus incertum.

La tettoia è costituita da pilastri in legno lamellare incollato di sezione 12x20cm, trave lato lato sud in legno lamellare incollato di sezione 7x20cm, travicelli in legno lamellare incollato di sezione 7x10cm posti ad interasse 57cm circa con soprastante tavolato e manto costituito da lamiera grecata.

Il piano di calpestio della tettoia è pavimentato con porfido disposto ad opus incertum.

Il retro della tettoia per una dimensione di circa 6mq è stato sostituito dal pergolato abusivamente tamponato e coperto con infissi in alluminio e vetro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/03/2020
- Scadenza contratto: 29/02/2028
- Scadenza disdetta: 31/08/2027
- Rilascio: 29/02/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione abitativa di seguito specificato:

CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TZV20T0005270000F

STIPULATO IL 27/02/2020 REGISTRATO IL 05/03/2020 E PRESENTATO IL 05/03/2020 PRESSO L'UFFICIO DI DPPT UT PESCIA

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 00404180283

RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Locatore: ** SAS di & C.**

Conduttore: ** nata a *

Durata: 4+4 anni

Scadenza : 29/02/2028

Canone 400€/mese da pagare il giorno 5 di ogni mese.

L'immobile è occupato da ** ** , dalla figlia minorenni e dal convivente.

Durante il sopralluogo effettuato in data 30/08/2024 la Sig.ra ** ** ha dichiarato di aver concesso ospitalità a ** ** e ai suoi due figli minorenni con "Contratto di Ospitalità" registrato in Comune, di cui si è riservata di presentare copia della registrazione.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/03/2020
- Scadenza contratto: 29/02/2028
- Scadenza disdetta: 31/08/2027
- Rilascio: 29/02/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione abitativa di seguito specificato:

CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TZV20T0005270000F

STIPULATO IL 27/02/2020 REGISTRATO IL 05/03/2020 E PRESENTATO IL 05/03/2020 PRESSO L'UFFICIO DI

DPPT UT PESCIA
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 00404180283
RELATIVO A: L1-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

Locatore: **.***
Conduttore: ****

Durata: 4+4 anni

Scadenza : 29/02/2028

Canone 400€/mese da pagare il giorno 5 di ogni mese.

L'immobile è occupato da **.***, dalla figlia minorenni e dal convivente.
Durante il sopralluogo effettuato in data 30/08/2024 la Sig.ra **.*** ha dichiarato di aver concesso ospitalità a **.*** e ai suoi due figli minorenni con contratto di Ospitalità registrato in Comune, di cui si è riservata di presentare copia della registrazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1989 al 20/03/1998	**** Omissis ****	Scrittura privata - Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi	15/09/1989	9935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	05/10/1989		2369
		Registrazione			
Dal 20/03/1998 al 14/11/2002	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	24/09/1997	593	8145.1/1989
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2002 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bafunno Vincenzo	14/11/2002	38929	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia (PT)	12/12/2002		3940
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1989 al 20/03/1998	**** Omissis ****	Scrittura privata - Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi	15/09/1989	9935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	05/10/1989		2369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/1998 al 14/11/2002	**** Omissis ****	Pescia	24/09/1997	593	8145.1/1989
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 14/11/2002 al 17/09/2024	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bafunno Vincenzo	14/11/2002	38929	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia (PT)	12/12/2002		3940
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pistoia il 29/05/2018
Reg. gen. 2721 - Reg. part. 412
Quota: 1/1
Importo: € 175.996,52

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 87.998,26

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 29/05/2018

Note: GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116 COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 08976201700000020000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 27032017 NUMERO DI RUOLO: 84, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TIQ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02022015 NUMERO DI RUOLO: 250286, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZ2 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12112014 NUMERO DI RUOLO: 900055, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZ2, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 29062015 NUMERO DI RUOLO: 2339, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 19117, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 13072016

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 27/07/2022

Reg. gen. 4485 - Reg. part. 709

Quota: 1/1

Importo: € 560.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 280.000,00

Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno

Data: 07/10/2002

N° repertorio: 38652

Note: RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 08/10/2002 AI NN.5093/1235. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: - A SEGUITO DI CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI "IN BLOCCO", STIPULATO IN DATA 18 NOVEMBRE 2020 AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1, 4 E 7.1 LEGGE N. 130 DEL 30 APRILE 1999 (LA "LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE") LA BCC NPLS 2020 S.R.L CON SEDE LEGALE IN VIA VITTORIO ALFIERI, 1 - CONEGLIANO (TV) - CAPITALE SOCIALE EURO 10.000 I.V. ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TREVISO-BELLUNO E CODICE FISCALE N. 05098890261 HA ACQUISTATO DALLA BANCA ALTA TOSCANA (DAL 1 LUGLIO 2017, A SEGUITO DI UNA FUSIONE PER INCORPORAZIONE AVVENUTA CON LA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASIANO, E' NATA BANCA ALTA TOSCANA CREDITO COOPERATIVO) LA TITOLARITA' "PRO-SOLUTO" DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI AVENTI LE CARATTERISTICHE INDICATE NELL'ATTO DI CESSIONE; - BCC NPLS 2020 S.R.L HA DATO NOTIZIA DELL'AVVENUTA CESSIONE DEI CREDITI COME DA AVVISO DI CESSIONE DI CREDIT I PRO-SOLUTO PUBBLICATO NELLA G.U. DELLA REPUBBLICA ITALIANA, PARTE SECONDA, FOGLIO DELLE INSERZIONI N. 138 DEL 24 NOVEMBRE 2020 SUCCESSIVAMENTE RETTIFICATO COME DA AVVISO PUBBLICATO NELLA G.U. DELLA REPUBBLICA ITALIANA, PARTE SECONDA, FOGLIO DELLE INSERZIONI N.140 DEL 28 NOVEMBRE 2020. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. SI RINNOVA CONTRO LA **SOCIETA' S.A.S. DI E C.** IN VIRTU' DI: ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' ROGATO NOTAR BAFUNNO VINCENZO DI QUARRATA IN DATA 14/11/2002 N. REP.38929 TRASCRITTO IL 12/12/2002 AI NN.6409/3940. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 08/10/2002 AI NN.5093/1235 CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO.

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISTOIA il 07/05/2024

Reg. gen. 2677 - Reg. part. 1705

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ruolo

Iscritto a Pistoia il 29/05/2018

Reg. gen. 2721 - Reg. part. 412

Quota: 1/1

Importo: € 175.996,52

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 87.998,26

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 29/05/2018

Note: GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116 COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 08976201700000020000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 27032017 NUMERO DI RUOLO: 84, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TIQ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02022015 NUMERO DI RUOLO: 250286, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZ2, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12112014 NUMERO DI RUOLO: 900055, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZ2, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 29062015 NUMERO DI RUOLO: 2339, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 19117, CODICE UFFICIO: 2, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 13072016

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 27/07/2022

Reg. gen. 4485 - Reg. part. 709

Quota: 1/1

Importo: € 560.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno
Data: 07/10/2002
N° repertorio: 38652

Note: RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 08/10/2002 AI NN.5093/1235. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: - A SEGUITO DI CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI "IN BLOCCO", STIPULATO IN DATA 18 NOVEMBRE 2020 AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1, 4 E 7.1 LEGGE N. 130 DEL 30 APRILE 1999 (LA "LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE") LA BCC NPLS 2020 S.R.L CON SEDE LEGALE IN VIA VITTORIO ALFIERI, 1 - CONEGLIANO (TV) - CAPITALE SOCIALE EURO 10.000 I.V. ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TREVISO-BELLUNO E CODICE FISCALE N. 05098890261 HA ACQUISTATO DALLA BANCA ALTA TOSCANA (DAL 1 LUGLIO 2017, A SEGUITO DI UNA FUSIONE PER INCORPORAZIONE AVVENUTA CON LA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASIANO, E' NATA BANCA ALTA TOSCANA CREDITO COOPERATIVO) LA TITOLARITA' "PRO-SOLUTO" DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI AVENTI LE CARATTERISTICHE INDICATE NELL'ATTO DI CESSIONE; - BCC NPLS 2020 S.R.L HA DATO NOTIZIA DELL'AVVENUTA CESSIONE DEI CREDITI COME DA AVVISO DI CESSIONE DI CREDITI PRO-SOLUTO PUBBLICATO NELLA G.U. DELLA REPUBBLICA ITALIANA, PARTE SECONDA, FOGLIO DELLE INSERZIONI N. 138 DEL 24 NOVEMBRE 2020 SUCCESSIVAMENTE RETTIFICATO COME DA AVVISO PUBBLICATO NELLA G.U. DELLA REPUBBLICA ITALIANA, PARTE SECONDA, FOGLIO DELLE INSERZIONI N.140 DEL 28 NOVEMBRE 2020. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. SI RINNOVA CONTRO LA **SOCIETA' E C.** IN VIRTU' DI: ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' ROGATO NOTAR BAFUNNO VINCENZO DI QUARRATA IN DATA 14/11/2002 N. REP.38929 TRASCRITTO IL 12/12/2002 AI NN.6409/3940. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 08/10/2002 AI NN.5093/1235 CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO.

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a PISTOIA il 07/05/2024
Reg. gen. 2677 - Reg. part. 1705
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Secondo il Piano Strutturale approvato l'edificio ricade nella UTOE 3 Zona B2 art.45.

Secondo RU Approvazione del 14/11/2016 si ha:

ART.45 – Sottozona B2 – (Zone edificate)

Fatto salvo specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1) sono consentiti

interventi diretti di saturazione dei lotti fino al limite degli indici di cui al presente articolo e agli interventi di ampliamento di cui all'art.37 comma 5 delle presenti norme.

In queste sottozone valgono I seguenti parametri dimensionali:

I.F. = 1,5 mc/mq

R.C. = 35%

H. massima = 10,50m

Gli interventi di cui al precedente comma non sono ammessi negli edifici che sono realizzati in quanto ricompresi in piani attuativi previsti nel PRG previgenti

Oltre a quanto disposto al precedente comma 1 gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti potranno essere effettuati fino al limite Della ristrutturazione edilizia, sarà altresì ammessa la sostituzione edilizia. Interventi di grado ulteriore potranno essere realizzati solo se previsti in Piano di Recupero, ove ammissibili secondo la disciplina di settore applicabile.

Destinazioni ammesse: residenziale, commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato), direzionale, artigianato di servizio, turistico ricettivo.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Secondo il Piano Strutturale approvato l'edificio ricade nella UTOE 3 Zona B2 art.45.

Secondo RU Approvazione del 14/11/2016 si ha:

ART.45 - Sottozona B2 - (Zone edificate)

Fatto salvo specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1) sono consentiti interventi diretti di saturazione dei lotti fino al limite degli indici di cui al presente articolo e agli interventi di ampliamento di cui all'art.37 comma 5 delle presenti norme.

In queste sottozone valgono I seguenti parametri dimensionali:

I.F. = 1,5 mc/mq

R.C. = 35%

H. massima = 10,50m

Gli interventi di cui al precedente comma non sono ammessi negli edifici che sono realizzati in quanto ricompresi in piani attuativi previsti nel PRG previgenti

Oltre a quanto disposto al precedente comma 1 gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti potranno essere effettuati fino al limite Della ristrutturazione edilizia, sarà altresì ammessa la sostituzione edilizia. Interventi di grado ulteriore potranno essere realizzati solo se previsti in Piano di Recupero, ove ammissibili secondo la disciplina di settore applicabile.

Destinazioni ammesse: residenziale, commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato), direzionale,

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- L'immobile è stato costruito con Licenza Edilizia n°22 del 23/03/1972 "Costruzione di casa di abitazione unifamiliare" intestata a ** i**

- La Licenza Edilizia è stata volturata a ** ** per atto di compravendita Notaio Aldo Carrara del 05/12/1973

- Abitabilità rilasciata il 19/12/1974 a ** **

- L'immobile è stato ristrutturato con Concessione Edilizia n°62 del 16/07/1982 "Ristrutturazione per chiusura di veranda e modifiche interne"

- L'immobile è stato ristrutturato con Concessione Edilizia n°146 del 26/11/1992 "Realizzazione di locali accessori interrati e modifiche alle opere di recinzione" intestata a ****

- L'immobile è stato ristrutturato con Concessione Edilizia n°36 del 22/04/1995 "Variante alla C.E. 146/92 per realizzazione di locali accessori interrati e modifiche alle opere di recinzione" intestata a ** **

- Concessione Edilizia in Sanatoria n°701 del 08/05/2000 ai sensi della L.47/85 art.31 comma 2 per "Istallazione di tettoia e piccole modifiche interne" intestata a ****

- DIA prot.9896 del 23/09/2000 e VARIANTE del 05/05/2021 "Realizzazione di pergolato al fabbricato per civile abitazione" intestata a ** **

- CIL n°1105 prot. n°6391 del 27/05/2020 "Manutenzione ordinaria con revisione degli arredi del bagno al Piano Primo e della cucina" intestata a ** SAS di & C.**

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi presentati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Di seguito si descrivono gli abusi.

La Licenza Edilizia n°22 del 23/03/1972 consentiva di realizzare una abitazione bifamiliare con Piano Terra cantinato e Piano Primo Abitabile che aveva l'impronta planimetrica che coincide con lo stato attuale.

Con la Concessione Edilizia n°62 del 16/07/1982 veniva chiusa la veranda in corrispondenza dell'ingresso al Piano terra ovvero dello spigolo Nord-Est del fabbricato e venivano realizzate piccole modifiche interne ai tramezzi.

Con la Concessione Edilizia n°146 del 26/11/1992 venivano realizzati i locali interrati, venivano eseguite piccole modifiche interne, veniva modificata la recinzione.

La Concessione Edilizia n°36 del 22/04/1995 è la Variante alla C.E. 146/92 e riguarda le stesse opere infatti venivano variati i tramezzi interni del Piano Interrato e veniva modificata la recinzione.

La Concessione Edilizia in Sanatoria n°701 del 08/05/2000, ai sensi della L.47/85 art.31 comma 2, riguarda la realizzazione della tettoia posta sul lato Sud del fabbricato con superficie di circa 46 mq e altezza minima 2,38m e massima 2,65m. La concessione riguardava inoltre la realizzazione di piccole modifiche dei tramezzi interni al Piano Interrato e al Piano Terra.

La DIA prot.9896 del 23/09/2000 e VARIANTE del 05/05/2021 prevedeva la realizzazione di pergolato sul retro del fabbricato. Tale pergolato è stato abusivamente tamponato e coperto con infissi in alluminio e vetro. Il lato Ovest è stato tamponato con muratura ed attrezzato con cucina, forno, barbecue. La superficie attuale di tale ampliamento è circa 55mq altezza circa 2,6m.

Sul retro del fabbricato, nello spigolo Nord-Ovest, in adiacenza alla centrale termica, era prevista dagli atti autorizzativi una tettoia. La superficie della tettoia è stata ampliata e tamponata abusivamente creando un ampliamento volumetrico che è stato attrezzato con una cucina. La superficie di tale ampliamento è circa 13mq, altezza massima 2,40m e minima 2,10m.

La CIL n°1105 prot. n°6391 del 27/05/2020 prevedeva la "Manutenzione ordinaria con revisione degli arredi del bagno al Piano Primo e della cucina", ma nella pratica non sono presenti Tavole grafiche che modificano lo stato autorizzativo del fabbricato.

La realizzazione dell'ampliamento volumetrico dello spigolo Nord-Ovest e chiusura del pergolato tergale con tamponati e copertura hanno creato delle volumetrie abusive non condonabili e pertanto, per ottenere la regolarità edilizia del fabbricato, è necessaria la loro demolizione.

Sono inoltre presenti modifiche interne dei tramezzi e la realizzazione di una nuova scala interna evidenziate nelle planimetrie allegate (Allegato A4). Tutte queste opere interne possono essere regolarizzate con CILA tardiva per opere già eseguite.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Concessione Edilizia in Sanatoria n°701 del 08/05/2000 ai sensi della L.47/85 art.31 comma 2 per "Istallazione di tettoia e piccole modifiche interne" intestata a ** **

Non esiste la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli atti autorizzativi presentati presso l'Ufficio Tecnico Comunale in quanto la tettoia era prevista di lunghezza 11,10m con n°6 pilastri sul lato Sud e più lunga del lato del fabbricato adiacente di circa 1,60m.

In realtà la tettoia è stata realizzata di lunghezza 9,30m con n°5 pilastri sul lato Sud, con il lato tergale a filo del lato tergale del fabbricato adiacente. La tettoia risulta più corta di circa 1,80m in quanto la porzione tergale è stata sostituita dalla realizzazione del pergolato che è stato abusivamente coperto e tamponato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni in oggetto sono due abitazione e tettoia adibita a posto auto coperto e si trovano entrambe nello stesso lotto con accesso pedonale e carrabile attraverso il resede comune.

Pertanto non è prevedibile il frazionamento in due lotti e pertanto è stato costituito un LOTTO UNICO.

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** - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8
Terratetto libero su tutti i lati con resede perimetrale che si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 302, Sub. 3, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 554.605,50
Il procedimento utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati in oggetto è quello della stima per confronto assumendo cioè un parametro tecnico, che in questo caso è la superficie, con il quale paragonare l'immobile con beni simili per destinazione urbanistica, tipologia, vetustà, posizione topografica, morfologia, accessibilità, ecc., che sono stati considerati ordinari e di cui si è rilevato il valore da indagini di mercato.
Il parametro tecnico utilizzato, la superficie appunto, sarà conteggiata secondo la destinazione d'uso ed utilizzabilità dei vari locali con dei coefficienti correttivi riportati nella Relazione di stima.

Per risalire ai valori di mercato è stata effettuata un'indagine di mercato prendendo le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare Italiano (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, il Borsino Immobiliare.it, le agenzie immobiliari di zona, il sito internet Idealista.it (da cui però sono state ritrovate le stesse offerte riscontrate con le singole agenzie immobiliari).

Abitazione 1.550,00 €/m2

Tale valore che corrisponde al valore massimo dell'OMI in quanto è stato tenuto in conto che la villetta ha finiture di pregio: pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, tre bagni (senza contare i due bagni presenti nel piano interrato), ampia cucina e sala da pranzo, ampio soggiorno, sei camere e l'ampio resede circostante recintato e di proprietà esclusiva con pergolato attrezzato di forno e barbecue (senza considerare la tamponatura a vetro abusiva).

Tale valore è inoltre coincidente con la media dei valori del Borsino Immobiliare e degli immobili in vendita presso le Agenzie Immobiliari di zona.

- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8
Tettoia adibita a posto auto realizzata nel resede dell'abitazione in adiacenza al fabbricato con accesso diretto dalla via Magellano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 302, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.500,00

Il procedimento utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati in oggetto è quello della stima per confronto assumendo cioè un parametro tecnico, che in questo caso è la superficie, con il quale paragonare l'immobile con beni simili per destinazione urbanistica, tipologia, vetustà, posizione topografica, morfologia, accessibilità, ecc., che sono stati considerati ordinari e di cui si è rilevato il valore da indagini di mercato.

Il parametro tecnico utilizzato, la superficie appunto, sarà conteggiata secondo la destinazione d'uso ed utilizzabilità dei vari locali con dei coefficienti correttivi riportati nella Relazione di stima.

Per risalire ai valori di mercato è stata effettuata un'indagine di mercato prendendo le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare Italiano (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, il Borsino Immobiliare.it, le agenzie immobiliari di zona, il sito internet Idealista.it (da cui però sono state ritrovate le stesse offerte riscontrate con le singole agenzie immobiliari).

Tettoia per autorimessa 500 €/m2

Tale valore corrisponde al valore minimo dell'OMI in quanto la tettoia adibita ad autorimessa è di dimensione elevata e pertanto deve essere considerato il valore minimo per ottenere un valore congruo con il prezzo dell'abitazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	357,81 mq	1.550,00 €/mq	€ 554.605,50	100,00%	€ 554.605,50
Bene N° 2 - Tettoia Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8	47,00 mq	500,00 €/mq	€ 23.500,00	100,00%	€ 23.500,00
Valore di stima:					€ 578.105,50

Valore di stima: € 578.105,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (VEDI ALLEGATO 7)	23000,00	€

Valore finale di stima: € 555.000,00

Il procedimento utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati in oggetto è quello della stima per confronto assumendo cioè un parametro tecnico, che in questo caso è la superficie, con il quale paragonare l'immobile con beni simili per destinazione urbanistica, tipologia, vetustà, posizione topografica, morfologia, accessibilità, ecc., che sono stati considerati ordinari e di cui si è rilevato il valore da indagini di mercato.

Il parametro tecnico utilizzato, la superficie appunto, sarà conteggiata secondo la destinazione d'uso ed utilizzabilità dei vari locali con dei coefficienti correttivi riportati nella Relazione di stima.

Per risalire ai valori di mercato è stata effettuata un'indagine di mercato prendendo le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare Italiano (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, il Borsino Immobiliare.it, le agenzie immobiliari di zona, il sito internet Idealista.it (da cui però sono state ritrovate le stesse offerte riscontrate con le singole agenzie immobiliari).

A seguito delle indagini di mercato effettuate considerando le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al secondo Semestre 2023, il Borsino Immobiliare, le offerte di vendita di immobili delle Agenzie Immobiliari di zona, si può fondatamente affermare che, alla data odierna, il valore più equo al metro quadro per villini e box adibito ad autorimessa di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in oggetto sia di seguito riportata.

I beni costituiti dal Villino adibito a civile abitazione e dall'adiacente Tettoia adibita ad autorimessa non sono comodamente divisibili e pertanto è stato costituito un solo lotto con stima.

Abitazione 1.550,00 €/m²

Tale valore che corrisponde al valore massimo dell'OMI in quanto è stato tenuto in conto che la villetta ha finiture di pregio: pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, tre bagni (senza contare i due bagni presenti nel piano interrato), ampia cucina e sala da pranzo, ampio soggiorno, sei camere e l'ampio resede circostante recintato e di proprietà esclusiva con pergolato attrezzato di forno e barbecue (senza considerare la tamponatura a vetro abusiva).

Tale valore è inoltre coincidente con la media dei valori del Borsino Immobiliare e degli immobili in vendita presso le Agenzie Immobiliari di zona.

Tettoia per autorimessa 500 €/m²

Tale valore corrisponde al valore minimo dell'OMI in quanto la tettoia adibita ad autorimessa è di dimensione elevata e pertanto deve essere considerato il valore minimo per non avere un valore congruo con il prezzo dell'abitazione.

Affitto 5,00 €/m²/mese

Per quanto riguarda il canone d'affitto è stato considerato il valore minimo dell'OMI perchè essendo l'abitazione di dimensione molto elevata il prezzo complessivo deve essere congruo con gli affitti per immobili analoghi della zona. Nel prezzo dell'affitto non è stata conteggiata volutamente il box autorimessa, perchè per un affitto non può essere considerato un plus avere un posto auto coperto.

Costo Sanatorie

Per rendere urbanisticamente conforme l'immobile deve essere presentata una CILA tardiva per sanare gli abusi interni, ivi comprese l'aggiornamento delle planimetrie catastali costo complessivo stimato €4.000, la sanzione che applicherà l'Amministrazione Comunale è quantificabile in €1.000 (Vedi Allegato 7).

Inoltre deve essere presentata una SCIA per la rimessa in pristino delle opere esterne abusive del costo complessivo stimato €2.000 (Vedi Allegato 7).

Le opere da realizzare per la rimessa in pristino sono rimozione dei tamponamenti e della copertura, costituita da infissi in alluminio e vetro, del pergolato retrostante e la demolizione dell'ampliamento del volume tergale che è stato adibito a seconda cucina.

Il costo di rimozione e demolizione comprensivo del carico, trasporto e smaltimento a pubblica discarica dei materiali di risulta, è stato stimato pari a 16.000 € (Vedi Allegato 7).

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 25/11/2024


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vienni Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 7 Altri allegati - A1 Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - A2 - Mappa, Visure e Planimetrie catastali (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 27 Concessione edilizia - A3 - Atti autorizzativi e precedenti edilizie (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - A4 - Planimetrie con individuazione opere abusive (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione di stima (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Foto - A6- Documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 7 Costi regolarizzazione urbanistica (Aggiornamento al 17/11/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8

Terratetto libero su tutti i lati con resede perimetrale che si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 302, Sub. 3, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Strutturale approvato l'edificio ricade nella UTOE 3 Zona B2 art.45. Secondo RU Approvazione del 14/11/2016 si ha: ART.45 - Sottozona B2 - (Zone edificate)

Fatto salvo specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1) sono consentiti interventi diretti di saturazione dei lotti fino al limite degli indici di cui al presente articolo e agli interventi di ampliamento di cui all'art.37 comma 5 delle presenti norme. In queste sottozone valgono I seguenti parametri dimensionali: I.F. = 1,5 mc/mq R.C. = 35% H. massima = 10,50m Gli interventi di cui al precedente comma non sono ammessi negli edifici che sono realizzati in quanto ricompresi in piani attuativi previsti nel PRG previgenti Oltre a quanto disposto al precedente comma 1 gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti potranno essere effettuati fino al limite Della ristrutturazione edilizia, sarà altresì ammessa la sostituzione edilizia. Interventi di grado ulteriore potranno essere realizzati solo se previsti in Piano di Recupero, ove ammissibili secondo la disciplina di settore applicabile. Destinazioni ammesse: residenziale, commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato), direzionale, artigianato di servizio, turistico ricettivo.

- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8

Tettoia adibita a posto auto realizzata nel resede dell'abitazione in adiacenza al fabbricato con accesso diretto dalla via Magellano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 302, Sub. 4, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Strutturale approvato l'edificio ricade nella UTOE 3 Zona B2 art.45. Secondo RU Approvazione del 14/11/2016 si ha: ART.45 - Sottozona B2 - (Zone edificate)

Fatto salvo specificato nelle schede di cui all'elaborato del presente RU denominato "Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso di memoria testimoniale" (Rif. 1.4.1) sono consentiti interventi diretti di saturazione dei lotti fino al limite degli indici di cui al presente articolo e agli interventi di ampliamento di cui all'art.37 comma 5 delle presenti norme. In queste sottozone valgono I seguenti parametri dimensionali: I.F. = 1,5 mc/mq R.C. = 35% H. massima = 10,50m Gli interventi di cui al precedente comma non sono ammessi negli edifici che sono realizzati in quanto ricompresi in piani attuativi previsti nel PRG previgenti Oltre a quanto disposto al precedente comma 1 gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti potranno essere effettuati fino al limite Della ristrutturazione edilizia, sarà altresì ammessa la sostituzione edilizia. Interventi di grado ulteriore potranno essere realizzati solo se previsti in Piano di Recupero, ove ammissibili secondo la disciplina di settore applicabile. Destinazioni ammesse: residenziale, commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato), direzionale, artigianato di servizio, turistico ricettivo.

Prezzo base d'asta: € 555.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 56/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 555.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 302, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	357,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta con un ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Terratetto libero su tutti i lati con resede perimetrale che si sviluppa su due piani fuori terra oltre piano interrato e sottotetto		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Tettoia			
Ubicazione:	Massa e Cozzile (PT) - Via Magellano 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 302, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta con un ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Tettoia adibita a posto auto realizzata nel resede dell'abitazione in adiacenza al fabbricato con accesso diretto dalla via Magellano.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pistoia il 29/05/2018
Reg. gen. 2721 - Reg. part. 412
Quota: 1/1
Importo: € 175.996,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 87.998,26
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 29/05/2018
Note: GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116 COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 08976201700000020000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 27032017 NUMERO DI RUOLO: 84, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TIQ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02022015 NUMERO DI RUOLO: 250286, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZ2 , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12112014 NUMERO DI RUOLO: 900055, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZ2, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 29062015 NUMERO DI RUOLO: 2339, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 19117, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 13072016
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 27/07/2022
Reg. gen. 4485 - Reg. part. 709
Quota: 1/1
Importo: € 560.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00
Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno
Data: 07/10/2002
N° repertorio: 38652
Note: RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 08/10/2002 AI NN.5093/1235. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: - A SEGUITO DI CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI "IN BLOCCO", STIPULATO IN DATA 18 NOVEMBRE 2020 AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1, 4 E 7.1 LEGGE N. 130 DEL 30 APRILE 1999 (LA "LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE") LA BCC NPLS 2020 S.R.L CON SEDE LEGALE IN VIA VITTORIO ALFIERI, 1 - CONEGLIANO (TV) - CAPITALE SOCIALE EURO 10.000 I.V. ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TREVISO-BELLUNO E CODICE FISCALE N. 05098890261 HA ACQUISTATO DALLA BANCA ALTA TOSCANA (DAL 1 LUGLIO 2017, A SEGUITO DI UNA FUSIONE PER INCORPORAZIONE AVVENUTA

CON LA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASIANO, E' NATA BANCA ALTA TOSCANA CREDITO COOPERATIVO) LA TITOLARITA' "PRO-SOLUTO" DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI AVENTI LE CARATTERISTICHE INDICATE NELL'ATTO DI CESSIONE; - BCC NPLS 2020 S.R.L HA DATO NOTIZIA DELL'AVVENUTA CESSIONE DEI CREDITI COME DA AVVISO DI CESSIONE DI CREDITI PRO-SOLUTO PUBBLICATO NELLA G.U. DELLA REPUBBLICA ITALIANA, PARTE SECONDA, FOGLIO DELLE INSERZIONI N. 138 DEL 24 NOVEMBRE 2020 SUCCESSIVAMENTE RETTIFICATO COME DA AVVISO PUBBLICATO NELLA G.U. DELLA REPUBBLICA ITALIANA, PARTE SECONDA, FOGLIO DELLE INSERZIONI N.140 DEL 28 NOVEMBRE 2020. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. SI RINNOVA CONTRO LA **SOCIETA' MILLEFIORI S.A.S. DI E C.** IN VIRTU' DI: ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' ROGATO NOTAR BAFUNNO VINCENZO DI QUARRATA IN DATA 14/11/2002 N. REP.38929 TRASCRITTO IL 12/12/2002 AI NN.6409/3940. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 08/10/2002 AI NN.5093/1235 CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA MAGELLANO 8

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ruolo

Iscritto a Pistoia il 29/05/2018

Reg. gen. 2721 - Reg. part. 412

Quota: 1/1

Importo: € 175.996,52

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 87.998,26

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 29/05/2018

Note: GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116 COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 08976201700000020000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 27032017 NUMERO DI RUOLO: 84, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TIQ, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02022015 NUMERO DI RUOLO: 250286, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZ2, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12112014 NUMERO DI RUOLO: 900055, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TZ2, TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 29062015 NUMERO DI RUOLO: 2339, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 19117, CODICE UFFICIO: 2, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 13072016

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pistoia il 27/07/2022

Reg. gen. 4485 - Reg. part. 709

Quota: 1/1

Importo: € 560.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 280.000,00

Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno

Data: 07/10/2002

N° repertorio: 38652

Note: RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 08/10/2002 AI NN.5093/1235. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: - A SEGUITO DI CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI PECUNIARI INDIVIDUABILI "IN BLOCCO", STIPULATO IN DATA 18 NOVEMBRE 2020 AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTICOLI 1, 4 E 7.1 LEGGE N. 130 DEL 30 APRILE 1999 (LA "LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE") LA BCC NPLS 2020 S.R.L CON SEDE LEGALE IN VIA VITTORIO ALFIERI, 1 - CONEGLIANO (TV) - CAPITALE SOCIALE EURO 10.000 I.V. ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TREVISO-BELLUNO E CODICE FISCALE N. 05098890261 HA ACQUISTATO DALLA BANCA ALTA TOSCANA (DAL 1 LUGLIO 2017, A SEGUITO DI UNA FUSIONE PER INCORPORAZIONE AVVENUTA CON LA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASIANO, E' NATA BANCA ALTA TOSCANA CREDITO COOPERATIVO) LA TITOLARITA' "PRO-SOLUTO" DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI AVENTI LE CARATTERISTICHE INDICATE NELL'ATTO DI CESSIONE; - BCC NPLS 2020 S.R.L HA DATO NOTIZIA DELL'AVVENUTA CESSIONE DEI CREDITI COME DA AVVISO DI CESSIONE DI CREDITI PRO-SOLUTO PUBBLICATO NELLA G.U. DELLA REPUBBLICA ITALIANA, PARTE SECONDA, FOGLIO DELLE INSERZIONI N. 138 DEL 24 NOVEMBRE 2020 SUCCESSIVAMENTE RETTIFICATO COME DA AVVISO PUBBLICATO NELLA G.U. DELLA REPUBBLICA ITALIANA, PARTE SECONDA, FOGLIO DELLE INSERZIONI N.140 DEL 28 NOVEMBRE 2020. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. SI RINNOVA CONTRO LA ** S.A.S. DI E C.** IN VIRTU' DI: ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' ROGATO NOTAR BAFUNNO VINCENZO DI QUARRATA IN DATA 14/11/2002 N. REP.38929 TRASCRITTO IL 12/12/2002 AI NN.6409/3940. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 08/10/2002 AI NN.5093/1235 CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO.