

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bisogni Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2 .....	17
Descrizione .....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità .....	19
Confini .....	19
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali .....	21
Stato conservativo .....	21
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	26
Normativa urbanistica .....	29
Regolarità edilizia .....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	32



Lotto 3.....	33
Descrizione.....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità.....	35
Confini.....	36
Consistenza.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	36
Dati Catastali.....	37
Stato conservativo.....	38
Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione.....	40
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	46
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Stima / Formazione lotti.....	49
<b>Lotto 1</b> .....	49
<b>Lotto 2</b> .....	52
<b>Lotto 3</b> .....	56
Riserve e particolarità da segnalare.....	60
Riepilogo bando d'asta.....	66
<b>Lotto 1</b> .....	66
<b>Lotto 2</b> .....	67
<b>Lotto 3</b> .....	68
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.....	70
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 64.198,00</b> .....	70
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 84.000,00</b> .....	70
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 224.268,00</b> .....	71
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	74
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Giuseppe Garibaldi n.c. 23.....	74
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Colonna senza numero civico.....	76
<b>Bene N° 3</b> - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Colonna senza numero civico.....	78



All'udienza del 15/07/2024, il sottoscritto Geom. Bisogni Felice, con studio in Via Esperanto, 6 - 51100 - Pistoia (PT), email [bisogni.felice@gmail.com](mailto:bisogni.felice@gmail.com), PEC [felice.bisogni@geopec.it](mailto:felice.bisogni@geopec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Giuseppe Garibaldi n.c. 23
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Colonna senza numero civico
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Colonna senza numero civico





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Giuseppe Garibaldi n.c. 23

## DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra fabbricato "terra-tetto" di remota costruzione ed in pessime condizioni statiche e di conservazione situato in Comune di Montecatini Terme (PT) via Giuseppe Garibaldi n.c. 23 inserito in una schiera di edifici similari.

Il fabbricato si compone di due corpi di fabbrica il primo dei quali costituente l'edificio principale un tempo destinato ad abitazione prospiciente la via G. Garibaldi articolato su due piani fuori terra oltre soffitte "sottotetto" impraticabili e l'altro collocato sul retro costituente un manufatto accessorio articolato anch'esso su due piani fuori terra; i due corpi di fabbrica sono separati da una corte esclusiva.

L'edificio principale si compone di:

- ingresso, soggiorno, camera con servizio igienico, corridoio e ripostiglio sottoscala, al piano terreno;
- disimpegno, cucina, sala da pranzo, camera e bagno al piano primo accessibile attraverso vano scala interno;
- locali soffitta impraticabili al piano sottotetto.

Il corpo di fabbrica retrostante si compone di due locali accessori al piano terreno accessibili dalla corte esclusiva interposta tra i due corpi di fabbrica e di due locali accessori al piano primo accessibili dalla terrazza a livello del piano ammezzato tra terra e primo dell'edificio principale e collocata lungo il confine lato ovest.

Sulla base delle risultanze catastali è emerso che il fabbricato anticamente era utilizzato quale abitazione/pensione padronale all'insegna "Pensione Rizieri".

Il fabbricato dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori; con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

E' situato a ridosso del centro cittadino di Montecatini Terme, in zona prossima alla Piazza del Popolo ed al Corso Roma, caratterizzata dalla presenza di negozi, boutique, istituti bancari, uffici, stabilimenti termali ed alberghi, detta zona assai prossima alla stazione ferroviaria di Montecatini Centro, risulta urbanizzata, dotata di infrastrutture, parcheggi e ben collegata con la viabilità extraurbana e con il casello dell'autostrada "A11/Firenze-Mare".

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che la vendita del presente lotto potrebbe essere soggetta ad iva qualora la Società esecutata eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, nn 8Bis e Ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 1 un elaborato grafico schematico n scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi parziali potuti eseguire in loco stante il pericolo di crollo dei solai e della terrazza che collega i due edifici;
- con il n. 2 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e degli interni del fabbricato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Con il n. 3 lo scrivente unisce la visura camerale della società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

Il fabbricato confina con la via G. Garibaldi a nord, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a est; con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a sud; con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad ovest, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali di abitazione	54,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	3,30 m	terra
locali di abitazione	53,00 mq	65,00 mq	1,00	65,00 mq	3,35 m	primo
locali accessori	26,00 mq	32,00 mq	0,50	16,00 mq	3,39 m	terra
locali accessori	27,00 mq	32,00 mq	0,50	16,00 mq	3,58 m	primo
terrazza	14,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	0,00 m	primo
corte	45,00 mq	45,00 mq	0,10	4,50 mq	0,00 m	terra

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>169,30 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>169,30 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1967 al 28/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 465 e 488 uniti Categoria D2
Dal 29/03/2000 al 11/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 465 e 488 uniti Categoria D2
Dal 12/03/2003 al 25/01/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 465 e 488 uniti Categoria D2
Dal 26/01/2004 al 12/02/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 465 e 488 uniti Categoria A3
Dal 13/02/2004 al 12/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 465 e 488 uniti Categoria A3
Dal 13/07/2005 al 12/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 465 e 488 uniti Categoria A3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	465		1	A3	4 <sup>o</sup>	10 vani	213 mq	877,98 €	T-1	488

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale del bene risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Viceversa, la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

La documentazione catastale viene unita con il n. 4.

Dalla stessa è rilevabile altresì che:

- l'area su cui insiste il fabbricato principale lato via G.Garibaldi e la corte interna unita allo stesso, hanno riferimento altresì al Catasto Terreni del Comune di Montecatini Terme (PT) sul foglio di mappa n. 18 dal mappale n. 465, con qualità Ente Urbano di mq. 110;

- l'area su cui insiste il corpo di fabbrica accessorio retrostante, ha riferimento altresì al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa n. 18 dal mappale n. 488, con qualità Ente Urbano di mq. 33.

E' da notare che sia nella mappa di impianto che in quella attualmente in visura il mappale n. 488 non presenta la campitura propria dei fabbricati e ciò per errore commesso dal Catasto sin dall'impianto del Nuovo Catasto Terreni in quanto il corpo di fabbrica accessorio tergale figura regolarmente rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 08/12/1939 e registrata al n. 2365.

Pertanto a cura e spese del futuro aggiudicatario dovrà essere provveduto altresì alla presentazione di un tipo mappale per aggiornamento cartografico, oltre che della planimetria catastale di variazione per migliore rappresentazione grafica.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato edificato in epoca remota (presumibilmente agli inizi del secolo scorso) risulta inutilizzato da numerosi anni e si trova in stato di abbandono; inoltre in conseguenza della completa assenza di lavori da lungo periodo di tempo, sia di ordinaria che di straordinaria manutenzione, si presenta in pessime condizioni di statica e di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- murature perimetrali, miste in pietrame e laterizio;
- pareti interne, parte in mattoni pieni e parte in mattoni forati di laterizio;
- solaio di calpestio del piano primo del fabbricato principale, in travi e travicelli di legno con scempiato in laterizio;
- solaio di calpestio del piano primo del manufatto accessorio tergale, in putrelle di acciaio e voltine in mattoni pieni;
- solaio di calpestio piano soffitta del fabbricato principale realizzato con semplice cannicciato intonacato;
- il tetto del fabbricato principale, del tipo a capanna, è costituito da travi portanti e travicelli in legno e scempiato in mezzane di laterizio; all'interno della soffitta sono presenti manufatti in fibro-cemento originariamente utilizzati quale deposito per l'approvvigionamento dell'acqua e costituenti presumibilmente rifiuti speciali dannosi per la salute umana; gli stessi dovranno essere pertanto smaltiti e/o bonificati a cura e spese della parte che si renderà aggiudicataria dei beni.

La quasi totalità dei solai risultano puntellati per evitare pericoli di crollo; per questi motivi il fabbricato stesso costituisce a tutti gli effetti un "edificio collabente".

Necessita infatti di radicali interventi di ristrutturazione e consolidamento strutturale nonchè del completo rifacimento degli infissi esterni ed interni, degli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico, degli intonaci esterni

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

Il fabbricato, come già detto, risulta inutilizzato da numerosi anni ed in stato di rovina (per quanto attiene i solai di interpiano, di copertura e della terrazza che collega i due corpi di fabbrica).

Le chiavi di accesso sono nella disponibilità del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, socio della Società Esecutata.

Anche le ricerche effettuate in Anagrafe Tributaria dall'Agenzia delle Entrate - Direzione di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia hanno permesso di confermare che "non risultano registrati atti di locazione e/o comodato" come può rilevarsi dalla certificazione unita con il n. 18.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1967 al 28/03/2000	**** Omissis ****	<b>provenienza ultraventennale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>
		Dal 29/03/2000 al 11/03/2003	**** Omissis ****	<b>Sentenza di acquisto per usucapione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Tribunale di Pistoia	29/03/2000			1647	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	11/08/2000			4235	2652
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 12/03/2003 al 12/02/2004	**** Omissis ****	<b>atto pubblico per acquisto di legato</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia	16/02/2003	26084	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	27/03/2003	1656	1059
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 13/02/2004 al 12/07/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione testamentaria in morte di xxxxxxxx apertasi in data 16/02/2003</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	02/09/2004	5293	3224
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Ufficio del Registro di Pescia	13/02/2004	15/177		
Dal 13/07/2005 al 10/11/2024	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Russo di Montecatini Terme	13/07/2005	1078	427
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	21/07/2005	4003	2189
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si uniscono:

- con il n. 5 copia della Sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Pistoia in data 29/03/2000 rep. 1647 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 2652 del 11/08/2000;
- con il n. 6 la nota di trascrizione Reg. Part. 1059 del 27/03/2003 relativa all'atto pubblico per acquisto di legato del notaio Claudia Coppola Bottazzi;
- con il n. 7 la nota di trascrizione Reg. Part. 3224 del 02/09/2004 relativa alla successione in morte della signora xxxxxxxx;
- con il n. 8 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo di Montecatini Terme in data 13/07/2005 rep. 1078/427, con la nota di trascrizione Reg. Part. 2189 del 21/07/2005.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Pescia il 16/05/2008  
Reg. gen. 2637 - Reg. part. 699  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Spese: € 180.000,00  
Percentuale interessi: 6,50 %  
Rogante: notaio Russo Francesco di Montecatini Terme  
Data: 08/05/2008  
N° repertorio: 2424  
N° raccolta: 1564  
Note: Con il n.9 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 699 del 16/05/2008
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 14/04/2015  
Reg. gen. 1316 - Reg. part. 254  
Quota: 1/1  
Importo: € 492.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 246.000,00

Interessi: € 246.000,00

Percentuale interessi: 4,10 %

Rogante: Notaio Monica Paggi di Pistoia

Data: 09/04/2015

N° repertorio: 1975

N° raccolta: 1338

Note: Con il n.10 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 254 del 14/04/2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 18/09/2015 rep. 1778/1

Iscritto a Pescia il 28/09/2015

Reg. gen. 3396 - Reg. part. 628

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.069,88

Note: Con il n. 11 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 628 del 28/09/2015

- **Ipoteca Conc.Amministrativa/riscossione** derivante da 0424 ruolo emessa da Equitalia Servizi di Riscossione spa in data 23/05/2017 rep 966/8917

Iscritto a Pescia il 24/05/2017

Reg. gen. 2368 - Reg. part. 370

Quota: 1/1

Importo: € 168.403,22

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 84.201,61

Note: Con il n.12 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 370 del 24/05/2017 e precisa che a margine della suddetta Iscrizione figura l'annotazione Reg. Part. 669 del 16/02/2022 (non di interesse per la presente procedura esecutiva)

- **Ipoteca conc.Amministrativa-Riscossione** derivante da 0424 ruolo emesso da Agenzia delle entrate-riscossione in data 08/10/2018 rep. 1191/8918

Iscritto a Pescia il 09/10/2018

Reg. gen. 4968 - Reg. part. 813

Quota: 1/1

Importo: € 265.231,66

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 132.615,83

Note: Con il n.13 unisce la nota di iscrizione Reg. Part. 813 del 09/10/2018

- **ipoteca conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 ruolo e avviso di accertamento esecutivo emessa dall'Agenzia delle Entrate -riscossione del 12/06/2023 rep. 1692/8923

Iscritto a Pescia il 13/06/2023

Reg. gen. 3306 - Reg. part. 426

Quota: 1/1

Importo: € 94.847,36

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



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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.423,68

Note: Con il n.14 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 426 del 13/06/2023

- **Ipoteca conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 ruolo e avviso di accertamento Ente emesso dall'Agenzia delle Entrate -riscossione i ndata 23/04/2024 rep.1844/8924

Iscritto a Pescia il 24/04/2024

Reg. gen. 2464 - Reg. part. 314

Quota: 1/1

Importo: € 251.135,44

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.567,72

Note: Con il n. 15 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 314 del 24/04/2024

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso da UNEP c/o Tribunale di Crotona (KR)**

Trascritto a Pescia il 30/05/2024

Reg. gen. 3182 - Reg. part. 2064

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n.16 unisce la nota di Trascrizione Reg. Part. 2064 del 30/05/2024

### Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 17 unisce l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del fabbricato costituente il bene n. 1

## NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme è stato possibile rilevare che il fabbricato ricade nella zona A: conservazione ambientale e precisamente nella sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale - direzionale normata dall'art. 72 delle NTA che prescrive:

"1. Nella sottozona AC risultano prevalenti le destinazioni commerciale a direzionale; tali destinazioni, coincidendo con il modello urbano storico di Montecatini Terme devono essere conservate ed eventualmente ampliate; per questo motivo, all'interno di detta zona, e solo all'interno di essa, sono ammessi cambiamenti di destinazione verso la destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva e artigianale non inquinante,

non rumorosa e compatibile con i caratteri storici, architettonici e morfotopologici della zona e ferme restando le specifiche fattispecie altrimenti disciplinate dalle presenti norme.

2. Le attività commerciali all'interno della zona potranno essere realizzate prevalentemente ai piani terra e primo degli immobili, mentre nuove destinazioni d'uso residenziali non potranno essere collocate ai piani terra e saranno consentite dal secondo livello compreso fuori terra rispetto al livello stradale. Sono pertanto ammessi cambiamenti di destinazione d'uso verso il residenziale nel limite sopra indicato. E' altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale di locali posti al piano terreno, solo nel caso in cui la superficie commerciale esistente risulti non superiore al 25% della superficie complessiva del relativo piano".

Nel caso di specie trattandosi di un fabbricato destinato ad abitazione da epoca antecedente al 1° settembre 1967 come rilevabile dal contenuto della pratica docfa prot. PT 0006909 del 26/01/2004, la destinazione d'uso quale fabbricato di abitazione risulterebbe ammissibile.

Con il n. 19 unisce un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme e delle NTA

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Montecatini Terme hanno permesso di rilevare che unica pratica edilizia è rappresentata da una istanza presentata dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 13/09/1993 con prot. 15851 per l'esecuzione di opere di manutenzione da eseguire alla copertura per la sostituzione di alcuni travicelli.

### **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.

Unico elemento per stabilire l'esistenza di eventuali opere abusive è rappresentato pertanto dalla planimetria catastale scheda n. 14171455 presentata l'8/12/1939 registrata al n. 2365.

Da un confronto sommario tra il contenuto della suddetta planimetria con quanto rilevato in loco è emerso che nel corso degli anni sono state introdotte alcune modifiche consistenti in particolare nella realizzazione, all'interno della camera al piano terreno, di un piccolo servizio igienico mediante costruzione di tramezzature e di altro servizio igienico al piano primo in corrispondenza dell'accesso alle soffitte; oltre a quanto sopra esiste l'ulteriore modifica consistente nel mutamento di destinazione d'uso da abitazione/pensione padronale ad abitazione.

I costi per l'eventuale regolarizzazione (ovvero per la rimessa in pristino stato per le opere interne) restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni, in quanto dei relativi oneri e costi verrà tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento applicata al valore di

stima per giungere al prezzo a base d'asta.

Pertanto tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, nel futuro bando di vendita e successivo decreto di trasferimento dovrà essere precisato che:

"la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella valutazione dei beni".

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Colonna senza numero civico

## DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzione del fabbricato condominiale in corso di costruzione, ristrutturazione e finitura, e quindi non ancora ultimato, posto in Comune di Pieve a Nievole (PT) via della Colonna senza numero civico comprendente, detta porzione, l'unità immobiliare ad uso magazzino situata al piano primo composta da ampio locale oltre servizi igienici con antibagno al detto piano primo e da ingresso, vano scala e vano montacarichi (non funzionante) al piano terreno.

L'unità immobiliare dispone di area urbana situata al piano terreno lato sud-ovest da adibire a parcheggio autoveicoli.

L'accesso agli immobili avviene attraverso stradella di penetrazione che si diparte dalla via della Colonna, in comproprietà tra la società esecutata (per la quota di 1/2) ed il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la residua quota di 1/2) e quindi attraverso corte comune.

E' da notare che la suddetta stradella di penetrazione risulta gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, nonché da servitù di attraversamento condutture utenze e di allacciamento alla fognatura bianca e nera ed ai servizi a favore di numerosi soggetti proprietari dei fabbricati collocati sia lungo la stradella di penetrazione a partire dalla via della Colonna sino a giungere alla corte comune a servizio del fabbricato di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché a favore di terzi.

La società esecutata, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo di Montecatini Terme in data 28/04/2009 rep. 2831 racc. 1901, in appresso meglio descritto ed allegato, ha acquistato, unitamente ai beni che costituiscono i lotti 2 et 3 della perizia e ad ulteriori due magazzini situati al piano terreno (oggi di proprietà di terzi), i diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero sulla stradella di penetrazione (contraddistinta dai mappali n. 1873 et n. 1874 del foglio di mappa n. 6) per il collegamento pedonale/carraio con la strada pubblica via della Colonna.

Rilevato che la Società esecutata, relativamente alla stradella di penetrazione, risulta titolare dei diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero, lo scrivente ha ritenuto opportuno attribuire al bene costituente il lotto n. 2 la quota di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero, in quanto la residua quota di comproprietà pari ad 1/4 è stata attribuita al fabbricato in corso di costruzione costituente il successivo bene n. 3.

Segnala altresì che nel corso degli anni i proprietari dei fabbricati collocati lungo la stradella di penetrazione hanno aperto cancelli pedonali e carrabili, per cui potrebbero avere acquisito diritti di servitù di passaggio, transito, apertura di cancelli, etc.

Gli stessi soggetti hanno provveduto ad installare all'inizio della stradella privata, in posizione leggermente arretrata rispetto alla via della Colonna, una barriera con asta automatica stradale comandata elettricamente che regola l'entrata e l'uscita da detta via per gli autoveicoli.

Il magazzino usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

I beni dovranno essere posti in vendita (e quindi trasferiti) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori; con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

IL fabbricato condominiale è situato in prossimità del centro abitato di Pieve a Nievole in zona caratterizzata sia da complessi residenziali che da negozi, uffici, laboratori etc.

La zona risulta ben collegata con la viabilità extraurbana e con il casello dell'autostrada "A11 Firenze-Mare".



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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la Società Esecutata eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, nn. 8 bis e ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 20 un elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza e distribuzione interna del magazzino con annessa area urbana scoperta adibita a parcheggio, costituente il lotto n. 2;
- con il n. 21 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dell'unità immobiliare e della stradella di penetrazione che si diparte da via della Colonna.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

#### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Si precisa che relativamente alla stradella privata di accesso agli immobili, la stessa viene posta in vendita per i diritti di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero.

#### CONFINI

L'unità immobiliare ad uso magazzino e l'area urbana da adibire a parcheggio autoveicoli confinano con: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, altra proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corte comune, salvo se altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso e vano scale	21,00 mq	29,00 mq	0,50	14,50 mq	3,00 m	terra
magazzino	207,00 mq	237,00 mq	1,00	237,00 mq	2,80 m	primo
area urbana	70,00 mq	70,00 mq	0,10	7,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>258,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>258,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1980 al 09/06/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 94 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq 2860 e mapp.396 fabb.rurale mq 50
Dal 10/06/1988 al 30/03/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 94 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq 2860 e mapp.396 fabb.rurale mq 50
Dal 31/03/1992 al 26/06/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 94 e 1700 unite tra loro Categoria C3
Dal 27/06/1997 al 18/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 94 e 1700 unite tra loro Categoria C3
Dal 19/07/2002 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1700 sub.1 C/3; 1700 sub.2 C/3 e 1700, Sub. 4 Categoria EU
Dal 29/05/2008 al 27/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1700 sub.1 C/3; 1700 sub.2 C/3 e 1700, Sub. 4 Categoria EU
Dal 28/04/2009 al 21/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1700 sub.1 C/3; 1700 sub.2 C/3 e 1700, Sub. 4 Categoria EU
Dal 28/04/2009 al 12/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1873 E.U. mq. 149 e 1874 E.U. mq. 222 Categoria EU

Dal 22/02/2013 al 12/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 6, Part. 1700 sub.5 C/2; e 94, Sub. 9 Categoria F1
------------------------------	-------------------	---

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	1700	5		C2	7	250 mq	263 mq	1020 €	T-1		
	6	94	9		F1		70 mq			T		
	6	1873			F1		mq. 149					
	6	1874			F1		mq. 222					

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'intestazione catastale del magazzino e dell'area urbana, costituenti il lotto n. 2, risultano conformi alle risultanze dei registri immobiliari.

Viceversa la planimetria catastale del magazzino non corrisponde allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria catastale di variazione.

Sussistono altresì difformità tra ingombro planimetrico dei fabbricati risultante dall'elaborato planimetrico (avente di massima conformità con lo stato di fatto) rispetto alla mappa catastale e ciò nonostante sia stato redatto in data 31/10/2012 il tipo mappale prot. 2012/125732 del 31/10/2012 per aggiornamento catastale.

Infatti, una piccola porzione del magazzino al piano primo e conseguentemente anche piccola porzione dei sottostanti magazzini al piano terreno di proprietà di terzi risulterebbero insistere sul mappale n. 394 di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ciò presumibilmente per mancata corrispondenza delle mappe catastali.

Conseguentemente anche le suddette regolarizzazioni, ove ritenute necessarie, restano a totale ed esclusivo carico del soggetto/società che si renderà aggiudicatario del bene.

Con il n. 22 unisce la documentazione catastale afferente i beni costituenti il lotto n. 2.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ad uso magazzino si presenta in cattive condizioni di conservazione sia a causa della vetustà che delle infiltrazioni di acqua provenienti dal sovrastante lastrico solare di copertura (mappale n.

1700 sub. 6 di pertinenza del successivo lotto n. 3) oltre che per la totale mancanza di ogni e qualsiasi intervento manutentorio nel corso degli anni.

## PARTI COMUNI

Il magazzino e l'area urbana hanno diritto ai beni comuni non censibili (corti) contraddistinti sul foglio di mappa n. 6 dai mappali:

- n. 94 sub. 5 via Colonna nc mancante, piano terra, bene comune non censibile (corte) comune a tutti i subalterni dei mappali n. 94 et n. 1700;
- n. 94 sub. 6 via Colonna nc mancante, piano terra, bene comune non censibile (corte) comune a tutti i subalterni dei mappali n. 94 et n. 1700.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

1) Nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo del 28/04/2009 rep. 2831 fasc. 1901 trascritto a Pescia il 14/05/2009 al n. 1311 del Registro Particolare (allegato con il n. 23) è rilevabile che i beni acquistati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erano gravati dalle seguenti servitù passive:

\* a carico dell'area cortilizia contrassegnata con la particella 94 subalterno 4 del foglio di mappa n. 6 (oggi contraddistinta dal mappale n. 94 sub. 5) ed a favore dell'originario terreno contiguo contrassegnato con la particella n. 2143 del foglio 6 "consistente nel diritto per il proprietario del fondo dominante di realizzare e mantenere sull'immobile di sua proprietà il fabbricato ..... a distanza dalla linea di confine con il fondo servente inferiore a quella prevista dal Codice Civile in materia di costruzioni fra fondi finitimi e dai Regolamenti Comunali Edilizi qualora derogabili; più precisamente detto fabbricato potrà essere realizzato con parete ceca, sulla linea di confine .... nell'eventualità di realizzazione di tale fabbricato sulla linea di confine sarà in facoltà della parte venditrice di realizzare manufatti sul fondo di sua proprietà in aderenza al realizzando fabbricato ....."

\* a carico della detta stradella di penetrazione, contrassegnata con le particelle 1873 e 1874 del foglio 6 nonché a carico della detta area cortilizia, contraddistinta con la particella 94 del foglio 6 ed a favore dell'originario terreno contiguo, contrassegnato con la particella 2143 del foglio 6 da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml. 5;

\* servitù di passo a piedi e con mezzi meccanici;

\* servitù di attraversamento condutture utenze e di allacciamento alla fognatura bianca e nera ed ai servizi che attualmente attraversano detta striscia di terreno;

tutte le altre servitù quivi enunciate e riportate secondo la formulazione letterale rilevabile nell'atto di vendita rogato il giorno 1 ottobre 2002, col n. 35612 di repertorio, dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, registrato in Pescia il giorno 17 ottobre 2002, trascritto, relativamente alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso, nei Registri Immobiliari di Pescia il 15/10/2002 al n. 5202 del Registro Generale (3206 Particolare).

2) Con atto pubblico di cessione ai rogiti del notaio Raffaele Lezi di Montecatini Terme in data 29/07/2014 rep. 66458, trascritto a Pescia il giorno 11/08/2014 al n. 2737 Registro Particolare con il quale la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (oggi denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) i due magazzini situati al piano terreno sottostanti l'unità immobiliare costituente il presente lotto n. 2; la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti alla stessa spettanti, ha costituito servitù di passo pedonale e meccanico a favore degli immobili compravenduti ed a carico dello stradello rappresentato dai mappali n. 1873 et 1874.

Con il n. 24 viene unita la nota di trascrizione per la costituzione della servitù e l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del mappale n. 1873 del foglio di mappa n. 6 che identifica il tratto iniziale della stradella a partire da via della Colonna (elenco aggiornato all data del 06/09/2024).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso magazzino risulta realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato costituita da pilastri e travi, fondazioni del tipo a plinti; le murature di tamponamento sono realizzate parte con blocchi in CLS vibro-compresso, parte con blocchi di laterizio.

I solai, sia di interpiano che di copertura, sono del tipo a pannelli in laterizio; sull'estradosso, il solaio piano di copertura costituente il lastrico solare di pertinenza del lotto n. 3, è protetto con semplice guaina di impermeabilizzazione, in gran parte ammalorata, che crea infiltrazioni diffuse nel soffitto del magazzino.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di monocottura anch'esse ammalorate; la scala interna è rivestita in travertino.

Gli intonaci risultano completamente ammalorati dalle infiltrazioni di acqua ed in gran parte mancanti; gli infissi sono realizzati con profilati in alluminio bronzato e vetri semidoppi ed in gran parte mancanti.

I servizi igienici sono completamente inutilizzabili a causa dell'avanzato stato di degrado e delle vetustà degli impianti; l'impianto elettrico, stante la totale mancanza di ogni e qualsiasi requisito di sicurezza, risulta anch'esso inutilizzabile.

L'impianto montacarichi non risulta funzionante sia a causa della vetustà che dell'asportazione di parti meccaniche etc.

Anche esternamente il fabbricato si presenta in cattive condizioni con lavori da completare per quanto concerne intonaci, riprese parti in cemento armato (specie per le gronde) mancanza di discendenti per allontanamento delle acque meteoriche etc.

Peraltro la situazione risulta aggravata dal mancato completamento del contiguo fabbricato in corso di costruzione costituente il lotto n. 3 situato sul lato est e dalla presenza sul lato sud-ovest di un edificio in rovina appartenente alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che crea sversamenti di acqua meteorica verso il fabbricato di che trattasi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In occasione dell'accertamento sopralluogo del giorno 06/09/2024 il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, socio della Società esecutata ed il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno dichiarato che i beni mobili presenti all'interno del magazzino (a parere dello scrivente da avviare a discarica) appartengono in parte alla società esecutata ed in parte alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il Custode Giudiziario ISVEG ha intimato loro la liberazione dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1980 al 09/06/1988	**** Omissis ****	Decreto emesso dal Tribunale di Pistoia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/04/1980	629	
		Trascrizione			

		<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>
		Ufficio del Registro di Pistoia	29/05/1980	1005	
Dal 10/06/1988 al 30/03/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di xxxxxxxx apertasi in data 10/06/1988</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	16/01/1989	220	156
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	24/11/1988	48	72
Dal 31/03/1992 al 26/06/1997	**** Omissis ****	<b>società denunciata all'Ufficio del Registro di Pescia in data 31/03/1992</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<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>
		Ufficio del Registro di Pescia	31/03/1992	90	117
Dal 27/06/1997 al 28/05/2008	**** Omissis ****	<b>scrittura privata autenticata nelle firme</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Agostino Stromillo di Montecatini Terme	27/06/1997	29324	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	23/07/1997		1803
		<b>Registrazione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	02/07/1997	522	
Dal 29/05/2008 al 27/04/2009	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Russo Francesco di Montecatini Terme	29/05/2008	2449	1586
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	09/06/2008		1757
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/04/2009 al 12/03/2025	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Francesco Russo di Montecatini Terme	28/04/2009	2831	1901
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	14/05/2009	2202	1311
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si uniscono:

- con il n. 25 la dichiarazione di successione in morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Trascr. Reg. Part. 156 del 06/01/1989);
- con il n. 26 la Scrittura privata di conferimento in società autenticata nelle firme dal notaio Agostino Stromillo

in data 27/06/1977 rep. 29324 (Trascr. Reg. Part. 1803 del 23/07/1997);

- con il n. 27 l'atto pubblico di trasformazione di Società ai rogiti del notaio Francesco Russo in data 29/05/2008 rep. 2449/1586 (Trascr. Reg. Part. 1757 del 09/06/2008);

- con il n. 23 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo in data 28/04/2009 rep. 2831/1901 (trascr. Reg. Part. 1311 del 14/05/2009).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 04/12/2009  
Reg. gen. 5984 - Reg. part. 1541  
Quota: 1/1  
Importo: € 850.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 425.000,00  
Spese: € 425.000,00  
Percentuale interessi: 3,40 %  
Rogante: notaio Francesco Russo  
Data: 02/12/2009  
N° repertorio: 3028  
N° raccolta: 2066  
Note: Con il n. 28 unisce l'atto pubblico di mutuo fondiario e la nota di Iscrizione Reg. Part. 1541 del 04/12/2009
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 13/04/2015  
Reg. gen. 1294 - Reg. part. 247  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 187.038,73  
Percentuale interessi: 4,10 %  
Rogante: notaio Monica Paggi di Pistoia  
Data: 09/04/2015  
N° repertorio: 1972  
N° raccolta: 1335  
Note: Con il n.29 unisce la nota di Iscrizione Reg.Part. 247 del 13/04/2015
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 14/04/2015  
Reg. gen. 1316 - Reg. part. 254  
Quota: 1/1

Importo: € 492.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 246.000,00

Interessi: € 246.000,00

Percentuale interessi: 4,10 %

Rogante: Notaio Monica Paggi di Pistoia

Data: 09/04/2015

N° repertorio: 1975

N° raccolta: 1338

Note: Con il n.10 unisce l'atto pubblico di mutuo fondiario e la nota di Iscrizione Reg. Part. 254 del 14/04/2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 18/09/2015 rep. 1778/1

Iscritto a Pescia il 28/09/2015

Reg. gen. 3396 - Reg. part. 628

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.069,88

Note: Con il n. 11 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 628 del 28/09/2015 e l'annotamento Reg. Part. 668 del 16/06/2022

- **Ipoteca Conc.Amministrativa/riscossione** derivante da 0424 ruolo emessa da Equitalia Servizi di Riscossione spa in data 23/05/2017 rep 966/8917

Iscritto a Pescia il 24/05/2017

Reg. gen. 2368 - Reg. part. 370

Quota: 1/1

Importo: € 168.403,22

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 84.201,61

Note: Con il n.12 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 370 del 24/05/2017 e l'annotazione Reg. Part. 669 del 16/02/2022 non di interesse ai fini della perizia

- **Ipoteca conc.Amministrativa-Riscossione** derivante da 0424 ruolo emesso da Agenzia delle entrate-riscossione in data 08/10/2018 rep. 1191/8918

Iscritto a Pescia il 09/10/2018

Reg. gen. 4968 - Reg. part. 813

Quota: 1/1

Importo: € 265.231,66

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 132.615,83

Note: Con il n.13 unisce la nota di iscrizione Reg. Part. 813 del 09/10/2018

- **ipoteca conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 ruolo e avviso di accertamento esecutivo emessa dall'Agenzia delle Entrate -riscossione del 12/06/2023 rep. 1692/8923

Iscritto a Pescia il 13/06/2023

Reg. gen. 3306 - Reg. part. 426

Quota: 1/1

Importo: € 94.847,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 47.423,68

Note: Con il n.14 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 426 del 13/06/2023

- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 ruolo e avviso di accertamento Ente emesso dall'Agenzia delle Entrate - riscossione i ndata 23/04/2024 rep.1844/8924

Iscritto a Pescia il 24/04/2024

Reg. gen. 2464 - Reg. part. 314

Quota: 1/1

Importo: € 251.135,44

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.567,72

Note: Con il n.15 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 314 del 24/04/2024

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso da UNEP c/o Tribunale di Crotona (KR)**

Trascritto a Pescia il 30/05/2024

Reg. gen. 3182 - Reg. part. 2064

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n.16 unisce l'atto di pignoramento e la nota di Trascrizione Reg. Part. 2064 del 30/05/2024

- **verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP c/o Tribunale di Crotona (KR)**

Trascritto a Pescia il 18/12/2024

Reg. gen. 7479 - Reg. part. 4948

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 30 unisce l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione Reg. Part. 4948 del 18/12/2024.

### Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 31 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico del dante causa della Società esecutata, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed a carico dei beni costituenti il lotto n. 2 unitamente all'elenco sintetico delle

## NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pieve a Nievole (PT) è stato possibile rilevare che il fabbricato condominiale di maggiore consistenza ricade nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone "D") e più precisamente all'interno della sottozona produttiva esistente (zona D1) normata dall'art. 22.1 delle NTA che indica quanto di seguito testualmente riportato:

### "22.1- Zone produttive esistenti (ZONE D1)

1. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad attività finalizzate alla produzione di beni o servizi, alla riparazione o trasformazione di beni materiali.

#### Destinazioni d'uso ammesse

- industrie e laboratori artigianali
- laboratori di ricerca ed analisi legati all'attività
- magazzini, depositi, silos
- corrieri ed aziende di autotrasporto
- officine e carrozzerie
- laboratori di riparazione e simili
- servizi aziendali per gli addetti
- attrezzature sociali necessarie alla vita associativa dei lavoratori

#### Interventi edilizi consentiti

- Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo I per gli edifici privi di valore.

- Ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA Ufmq/mq 0,70  
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA Rcmq/mq 0,50  
ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici) Hm 110,00  
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI ml 5,00  
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI ml 10,00

- Nel caso di progetti unitari coordinati tra lotti limitrofi sono ammessi incrementi fino all'  $U_f = 0,80$  mq/mq.

Con il n. 32 unisce un estratto della cartografia del RUC e delle NTA

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Pieve a Nievole (PT) è stato possibile rilevare la seguente storia edilizia relativa alla costruzione degli immobili:

- il fabbricato ad uso deposito/magazzino di vecchia costruzione ha formato oggetto di interventi per ampliamento eseguiti in forza della Concessione Edilizia n. 338/1980 del 20/11/1980 rilasciata al signor \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* in data 24/04/1981 (P.E. n. 858), unita con il n. 33 (in separato fascicolo);

- in data 15/12/1981 è stata rilasciata al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la Concessione Edilizia n. 530/1981 quale variante in corso d'opera alla C.E. n. 338/80 per ampliamento fabbricato industriale, unita con il n. 34 (in separato fascicolo);

- in data 04/06/2001 al n. 8217 di protocollo generale del Comune di Pieve a Nievole è stata depositata dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la Denuncia di Inizio Attività n. 71, unita con il n. 35 (in separato fascicolo), per frazionamento del laboratorio artigianale in due unità immobiliari, situate rispettivamente al piano terreno ed al piano primo;

- a seguito di richiesta di Permesso a Costruire presentata dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la sopraelevazione di un piano del capannone esistente e per ampliamento sul lato est per realizzazione di nuova attività artigianale comprensiva di laboratorio artigianale a piano terra, mostra-esposizione a piano 1° e magazzino con alloggio del custode al piano 2°, è stato rilasciato in data 22/12/2006 il Permesso di Costruire n. 26/06 del 21/12/2006 (P.E. n. 5160), unito con il n. 36 (in separato fascicolo);

- a seguito di richiesta di Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 26/06 del 21/12/2006 presentata dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30/07/2007 al n. 14331/VI/3 di protocollo generale per la esecuzione di opere consistenti nella demolizione di alcuni corpi di fabbrica esistenti ed in un diverso studio architettonico dell'edificio da ristrutturare ed ampliare, con la formazione di una copertura del tipo a capanna, è stato rilasciato in data 16/11/2007 il Permesso di Costruire in variante n. 33/07 del 13/11/2007, unito con il n. 37 (in separato fascicolo);

- a seguito di richiesta di Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 33/07 del 13/11/2007 presentata dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 19/07/2010 al n. 15313/VI/3 di protocollo generale per la esecuzione di opere che prevedevano:

\* la mancata sopraelevazione del piano 2° del fabbricato esistente;

\* la realizzazione di una copertura del tipo a capanna per la porzione del fabbricato esistente;

\* un nuovo posizionamento del vano scala ed ascensore della porzione di fabbricato in ampliamento;

\* una diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano secondo del fabbricato in ampliamento;

\* modifiche estetiche ai prospetti;

in data 16/10/2010 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in variante n. 55/2010 del 13/09/2010, unito con il n. 38 (in separato fascicolo);

- in data 23/12/2010 al n. 25288/VI/3 di protocollo generale è stata presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la Denuncia di Inizio Attività n. 122/2010 per il completamento del fabbricato artigianale, alla quale hanno fatto seguito:

\* comunicazione inizio lavori del 15/10/2011;

\* comunicazione di proroga dei termini di fine lavori presentata il 21/11/2013 ai sensi dell'art. 30, comma 3, del Decreto Legge n. 69/2013 approvato il 21/06/2013 e convertito in Legge n. 98/2013 del 09/08/2013.

La documentazione di cui sopra viene unita con il n. 39 (in separato fascicolo);

- in data 14 ottobre 2016 al n. 16082/VI/3 di protocollo generale è stato presentato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il deposito di progetto dello stato finale relativo alla DIA n. 122/10 del 23/12/2010 con il quale è stato comunicato che alla data del 14/10/2016, termine per l'ultimazione dei lavori oggetto della citata DIA n. 122/2010 del 23/12/2010, le opere non erano state completate ed ultimate, in quanto restavano da realizzare:

\* parte delle tramezzature interne;

\* gli intonaci sia interni che esterni della porzione di edificio lato Est;

\* le pavimentazioni interne;

\* il completamento degli impianti;

\* il montaggio di alcuni infissi;

\* la sistemazione degli spazi esterni.

La documentazione di cui sopra viene unita con il n. 40 (in separato fascicolo).

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del fabbricato artigianale articolato su due piani fuori terra comprendente i laboratori artigianali al piano terreno (oggi di proprietà di terzi) ed il magazzino al piano primo (costituente il lotto n. 2 della perizia) è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di titolare della omonima impresa edile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Pieve a Nievole

(PT) la pratica strutturale n. 25/1982 del 22/01/1982 ai sensi della Legge n. 1086/1971 che si è conclusa con il deposito della relazione a strutture ultimate in data 05/05/1984 prot. 3458 e del certificato di collaudo strutturale in data 18/05/1984 redatto dall'ing. Qunzio Benedetti di Montecatini Terme.

Con il n. 41 (in separato fascicolo) unisce la documentazione relativa alla pratica strutturale n. 25/1982 del 22/01/1982.

Per i lavori di ampliamento del capannone artigianale con la sopraelevazione del corpo di fabbrica esistente e la formazione di un corpo di fabbrica aggiuntivo sul lato est indipendente dall'edificio principale mediante un giunto sismico, è stata depositata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia la pratica sismica n. 30501 del 18/12/2007 intestata alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unita con il n. 42 (in separato fascicolo).

Infine in data 26/10/2010 è stata depositata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia la pratica sismica n. 35127 intestata alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unita con il n. 43 (in separato fascicolo), per la realizzazione di una scala esterna e di un vano ascensore con strutture in cemento armato, disposti a ridosso e sul lato est del fabbricato di nuova costruzione.

Queste ultime pratiche strutturali n. 30501/2007 e n. 35127/2010 risultano tuttora aperte e mancanti delle varianti apportate in corso d'opera, della relazione a lavori ultimati con relative certificazioni e prove sui materiali e del certificato di collaudo.

#### **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.

Dal confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 (unito con il n. 20) è stato possibile rilevare che esistono alcune difformità che potrebbero rientrare entro le tolleranze costruttive ai sensi del D.L. n. 69/2024 denominato "Decreto salva casa" modificato con la legge n. 105/2024 trattandosi di interventi realizzati entro il 21/05/2024.

Altre, quali modifiche prospettiche e interne, dovranno essere regolarizzate con la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014 i cui costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni in quanto dei relativi oneri e costi, ivi compresi quelli relativi al completamento delle pratiche strutturali presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile - sede di Pistoia etc, è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento applicata al valore di stima per giungere al prezzo a base d'asta.

Pertanto tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, nel futuro bando di vendita e successivo decreto di trasferimento dovrà essere precisato che:

"la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella valutazione dei beni".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Colonna senza numero civico

## DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzione del fabbricato condominiale in corso di costruzione, ristrutturazione e finitura, posto in Comune di Pieve a Nievole (PT) via della Colonna snc, comprendente, detta porzione, il corpo di fabbrica di nuova costruzione realizzato "al grezzo" situato sul lato est ed il lastrico solare situato a livello del piano secondo costituente la copertura piana del locale magazzino che forma oggetto del lotto n. 2 che precede e dei sottostanti laboratori situati al piano terreno di altra proprietà.

Il corpo di fabbrica di nuova costruzione, situato sul lato est ed i cui lavori risultano sospesi da circa 10 anni, è articolato su tre piani fuori terra oltre piano sottotetto e risulta realizzato, come già detto, completamente "al grezzo".

Secondo le previsioni progettuali, a lavori ultimati, risulterà così composto:

- al piano terra, da un locale da destinare a laboratorio artigianale ovvero magazzino, oltre ufficio, servizi, spogliatoio e resede esclusivo da destinare in parte a parcheggio auto, oltre vano scale ed ascensore per il collegamento con i piani superiori; la suddetta porzione risulta mancante sia delle murature di tamponamento che delle tramezzature interne;
- al piano primo, da un locale da destinare a mostra - esposizione a servizio del laboratorio artigianale/magazzino al piano terra oltre quattro balconi; la suddetta porzione risulta mancante delle tramezzature interne;
- al piano secondo, da vari locali da destinare a civile abitazione, comprendenti: soggiorno/pranzo, disimpegno, due bagni, guardaroba, due camere e quattro balconi, oltre lastrico solare sul lato ovest che funge da copertura alle sottostanti unità immobiliari (magazzino, collocato al piano primo costituente il lotto n. 2 che precede e laboratorio artigianale, collocato al piano terreno, di proprietà di terzi);
- al piano terzo "sottotetto", da locali ad uso soffitta con terrazza "a tasca".

L'accesso agli immobili avviene attraverso stradella di penetrazione che si diparte dalla via della Colonna, in comproprietà tra la società esecutata (per la quota di 1/2) ed il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la residua quota di 1/2) e quindi attraverso corte comune.

E' da notare che la suddetta stradella di penetrazione risulta gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, nonché da servitù di attraversamento condutture utenze e di allacciamento alla fognatura bianca e nera ed ai servizi a favore di numerosi soggetti proprietari dei fabbricati collocati sia lungo la stradella di penetrazione a partire dalla via della Colonna sino a giungere alla corte comune a servizio del fabbricato di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché a favore di terzi.

La società esecutata, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo di Montecatini Terme in data 28/04/2009 rep. 2831 racc. 1901, in appreso meglio descritto ed allegato, ha acquistato, unitamente ai beni che costituiscono i lotti 2 et 3 della perizia e ad ulteriori due magazzini situati al piano terreno (oggi di proprietà di terzi), i diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero sulla stradella di penetrazione (contraddistinta dai mappali n. 1873 et n. 1874 del foglio di mappa n. 6) per il collegamento pedonale/carraio con la strada pubblica via della Colonna.

Rilevato che la Società esecutata, relativamente alla stradella di penetrazione, risulta titolare dei diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero, lo scrivente ha ritenuto opportuno attribuire al bene costituente il lotto n. 3 la quota di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero, in quanto la residua quota di comproprietà pari ad 1/4 è stata attribuita al fabbricato in corso di costruzione costituente il precedente bene n. 2.

Segnala altresì che nel corso degli anni i proprietari dei fabbricati collocati lungo la stradella di penetrazione hanno aperto cancelli pedonali e carrabili, per cui potrebbero avere acquisito diritti di servitù di passaggio, transito, apertura di cancelli, etc.

Gli stessi soggetti hanno provveduto ad installare all'inizio della stradella privata, in posizione leggermente arretrata rispetto alla via della Colonna, una barriera con asta automatica stradale comandata elettricamente che regola l'entrata e l'uscita da detta via per gli autoveicoli.

Il fabbricato in corso di costruzione usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione.

I beni dovranno essere posti in vendita (e quindi trasferiti) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori; con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Il fabbricato condominiale è situato in prossimità del centro abitato di Pieve a Nievole in zona caratterizzata sia da complessi residenziali che da negozi, uffici, laboratori etc.

La zona risulta ben collegata con la viabilità extraurbana e con il casello dell'autostrada "A11 Firenze-Mare".

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si evidenzia che la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA qualora la Società Esecutata eserciti l'opzione di cui all'art. 10, primo comma, nn. 8 bis e ter del DPR 633/1972 (con eventuale applicazione del c.d. "reverse charge" ex art. 17 comma 6 del medesimo DPR).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 44 un elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza e distribuzione interna del fabbricato ai vari piani;
- con il n. 45 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del fabbricato e della stradella di penetrazione che si diparte da via della Colonna.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Si precisa che relativamente alla stradella privata di accesso agli immobili, la stessa viene posta in vendita per i diritti di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero.

## CONFINI

I beni nell'insieme confinano con: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, altra proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corte comune, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
laboratorio / magazzino	105,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	0,00 m	terra
mostra	105,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	2,80 m	primo
abitazione	105,00 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	2,75 m	secondo
soffitta con altezza maggiore di m. 1,50	59,00 mq	64,00 mq	0,25	16,00 mq	0,00 m	terzo
corte	150,00 mq	150,00 mq	0,10	15,00 mq	0,00 m	terra
terrazzi	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	primo
terrazzi	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	secondo
terrazza	9,00 mq	9,00 mq	0,15	1,35 mq	0,00 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>411,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>411,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal <b>08/04/1980</b> al <b>09/06/1988</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 94 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq 2860 e mapp.396 fabb.rurale mq 50
Dal <b>10/06/1988</b> al <b>30/03/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 94 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) mq 2860 e mapp.396 fabb.rurale mq 50
Dal <b>31/03/1992</b> al <b>26/06/1997</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 94 e 1700 unite tra loro Categoria C3
Dal <b>27/06/1997</b> al <b>18/07/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 94 e 1700 unite tra loro Categoria C3
Dal <b>19/07/2002</b> al <b>28/05/2008</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1700 sub.1 C/3; 1700 sub.2 C/3 e 1700, Sub. 4 Categoria EU
Dal <b>29/05/2008</b> al <b>27/04/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1700 sub.1 C/3; 1700 sub.2 C/3 e 1700, Sub. 4 Categoria EU
Dal <b>28/04/2009</b> al <b>21/02/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1700 sub.1 C/3; 1700 sub.2 C/3 e 1700, Sub. 4 Categoria EU
Dal <b>28/04/2009</b> al <b>12/03/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1873 E.U. mq. 149 e n. 1874 E.U. mq. 222 Categoria EU
Dal <b>22/02/2013</b> al <b>12/03/2025</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1700 sub. 6 F/5 e part. 94, Sub. 8 Categoria F3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	94	8		F3					T-1-2-3	
	6	1700	6		F5		240			2°	
	6	1873			F1		149				
	6	1874			F1		222				

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione (categoria F3) e di un lastrico solare (categoria F5) non sono presenti le planimetrie catastali che dovranno essere depositate al termine dei lavori.

Sussistono tuttavia difformità tra ingombro planimetrico degli edifici risultante dall'elaborato planimetrico (avente di massima conformità con lo stato di fatto) rispetto alla mappa catastale e ciò nonostante sia stato redatto in data 31/10/2012 il tipo mappale prot. 2012/125732 del 31/10/2012 per aggiornamento catastale.

Infatti una piccola porzione del lastrico solare, del sottostante magazzino costituente il lotto n. 2 e laboratorio a piano terra di proprietà di terzi, risulterebbero insistere sul mappale n. 394 di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ciò presumibilmente per mancata corrispondenza delle mappe catastali.

Con il n. 46 unisce la documentazione catastale afferente i beni costituenti il lotto n. 3 con la precisazione che gli elaborati planimetrici con elenco subalterni e le visure catastali della stradella di accesso risultano già allegati con il n. 22.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in corso di costruzione si presenta in non buone condizioni di conservazione stante l'incompletezza dei lavori, sospesi da numerosi anni, che hanno causato infiltrazioni di acqua ai vari piani.

In particolare il lastrico solare situato al piano 2° lato ovest necessita di interventi riparatori per quanto concerne la guaina di impermeabilizzazione che risulta danneggiata in varie zone e la scossalina in rame perimetrale parzialmente mancante perchè divelta dal vento; tali danneggiamenti determinano infiltrazioni di acqua nei sottostanti locali ad uso magazzino situati al piano primo (costituenti il lotto n. 2) e ad uso laboratorio/magazzino al piano terreno (di proprietà di terzi).

L'incompletezza dei lavori determina altresì situazioni di pericolo per mancanza di protezioni lungo il perimetro del lastrico solare al piano primo ed in corrispondenza del vano scale ed ascensore oltre che dei terrazzi ai vari piani privi di adeguate protezioni anche provvisoriali.

## PARTI COMUNI

Il fabbricato in corso di costruzione lato est ed il lastrico solare al piano 2° lato ovest hanno diritto ai beni comuni non censibili (corti) contraddistinti sul foglio di mappa n. 6 dai mappali:

- n. 94 sub. 5 via Colonna nc mancante, piano terra, bene comune non censibile (corte) comune a tutti i subalterni dei mappali n. 94 et n. 1700;
- n. 94 sub. 6 via Colonna nc mancante, piano terra, bene comune non censibile (corte) comune a tutti i subalterni dei mappali n. 94 et n. 1700;
- n. 94 sub 7 via Colonna nc mancante, piano terra, bene comune non censibile (corte) comune al sub. 8 del mappale n. 94 e al sub. 4 del mappale n. 1700.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

1) Nell'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo del 28/04/2009 rep. 2831 fasc. 1901 trascritto a Pescia il 14/05/2009 al n. 1311 del Registro Particolare (allegato con il n. 23) è rilevabile che i beni acquistati dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* erano gravati dalle seguenti servitù passive:

\* a carico dell'area cortilizia contrassegnata con la particella 94 subalterno 4 del foglio di mappa n. 6 (oggi contraddistinta dal mappale n. 94 sub. 5) ed a favore dell'originario terreno contiguo contrassegnato con la particella n. 2143 del foglio 6 "consistente nel diritto per il proprietario del fondo dominante di realizzare e mantenere sull'immobile di sua proprietà il fabbricato ..... a distanza dalla linea di confine con il fondo servente inferiore a quella prevista dal Codice Civile in materia di costruzioni fra fondi finitimi e dai Regolamenti Comunali Edilizi qualora derogabili; più precisamente detto fabbricato potrà essere realizzato con parete ceca, sulla linea di confine .... nell'eventualità di realizzazione di tale fabbricato sulla linea di confine sarà in facoltà della parte venditrice di realizzare manufatti sul fondo di sua proprietà in aderenza al realizzando fabbricato ....."

\* a carico della detta stradella di penetrazione, contrassegnata con le particelle 1873 e 1874 del foglio 6 nonché a carico della detta area cortilizia, contraddistinta con la particella 94 del foglio 6 ed a favore dell'originario terreno contiguo, contrassegnato con la particella 2143 del foglio 6 da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml. 5;

\* servitù di passo a piedi e con mezzi meccanici;

\* servitù di attraversamento condutture utenze e di allacciamento alla fognatura bianca e nera ed ai servizi che attualmente attraversano detta striscia di terreno;

tutte le altre servitù quivi enunciate e riportate secondo la formulazione letterale rilevabile nell'atto di vendita rogato il giorno 1 ottobre 2002, col n. 35612 di repertorio, dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, registrato in Pescia il giorno 17 ottobre 2002, trascritto, relativamente alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso, nei Registri Immobiliari di Pescia il 15/10/2002 al n. 5202 del Registro Generale (3206 Particolare).

2) Con atto pubblico di cessione ai rogiti del notaio Raffaele Lezi di Montecatini Terme in data 29/07/2014 rep. 66458, trascritto a Pescia il giorno 11/08/2014 al n. 2737 Registro Particolare con il quale la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (oggi denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) i due magazzini situati al piano terreno sottostanti l'unità immobiliare costituente il lotto n. 2; la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti alla stessa spettanti, ha costituito servitù di passo pedonale e meccanico a favore degli immobili compravenduti ed a carico dello stradello rappresentato dai mappali n. 1873 et 1874.

Con il n. 24 viene unita la nota di trascrizione per la costituzione della servitù e l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del mappale n. 1873 del foglio di mappa n. 6 che identifica il tratto iniziale della stradella a partire da via della Colonna (elenco aggiornato all data del 06/09/2024).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in corso di costruzione articolato su 3 piani fuori terra oltre soffitte "sottotetto" risulta realizzato con strutture in cemento armato indipendenti dall'edificio esistente previa realizzazione di giunto sismico.

I solai dei piani primo, secondo e sottotetto sono in latero cemento, mentre quello a piano terra è previsto con igloo e soletta in cemento armato.

La copertura è realizzata con travi principali in legno lamellare, tavolato ligneo e soletta armata dello spessore di cm. 4.

Le fondazioni sono costituite da platea in cemento armato.

Il vano scala ed ascensore esterni, sul lato est rispetto al fabbricato in corso di costruzione, sono realizzati con struttura in cemento armato formato dal nucleo centrale in c.a. con pareti dello spessore di cm. 25 esternamente al quale si sviluppano le solette nervate delle rampe e dei pianerottoli di riposo; la copertura è a falde inclinate, realizzate con soletta in c.a.; la fondazione è costituita da una platea in cemento armato.

Le murature di tamponamento sono realizzate con blocchi di laterizio; le tramezzature sono realizzate con foratini in laterizio dello spessore di cm. 8.

Il fabbricato, realizzato "al grezzo", risulta mancante delle murature di tamponamento al piano terreno, delle tramezzature ai piani terreno e primo, degli intonaci sia interni che esterni, della realizzazione di tutti quanti gli impianti, degli infissi, delle pavimentazioni a tutti i piani, dei rivestimenti, della sistemazione degli spazi esterni etc.

Il fabbricato contiguo situato ad ovest, la cui copertura piana è costituita da lastrico solare facente parte del presente lotto n. 3, risulta realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato costituita da pilastri e travi, fondazioni del tipo a plinti; le murature di tamponamento sono realizzate parte con blocchi in CLS vibro-compresso, parte con blocchi di laterizio.

I solai, sia di interpiano che di copertura, sono del tipo a pannelli in laterizio; sull'estradosso il solaio piano di copertura è protetto con semplice guaina di impermeabilizzazione, in gran parte ammalorata che crea infiltrazioni diffuse nel soffitto del magazzino costituente il lotto n. 2.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Anche le ricerche effettuate in Anagrafe Tributaria dall'Agenzia delle Entrate - Direzione di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia hanno permesso di confermare che "non risultano registrati atti di locazione e/o comodato" come può rilevarsi dalla certificazione unita con il n. 18.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/1980 al 09/06/1988	**** Omissis ****	<b>Decreto emesso dal Tribunale di Pistoia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			08/04/1980	629	
		<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>
	Ufficio del Registro di Pistoia	29/05/1980	1005		
Dal 10/06/1988 al 30/03/1992	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di xxxxxxxx apertasi in data 10/06/1988</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	16/01/1989	220	156
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	24/11/1988	48	72
Dal 31/03/1992 al 26/06/1997	**** Omissis ****	<b>società denunciata all'Ufficio del Registro di Pescia in data 31/03/1992</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<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>
		Ufficio del Registro di Pescia	31/03/1992	90	117
Dal 27/06/1997 al 28/05/2008	**** Omissis ****	<b>scrittura privata autenticata nelle firme</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Agostino Stromillo di Montecatini Terme	27/06/1997	29324	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	23/07/1997		1803
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	02/07/1997	522	
Dal 29/05/2008 al 27/04/2009	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Russo Francesco di Montecatini Terme	29/05/2008	2449	1586
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Registro di Pescia	09/06/2008		1757
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2009 al 12/03/2025	**** Omissis ****	<b>atto pubblico di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Russo di Montecatini Terme	28/04/2009	2831	1901
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	14/05/2009	2202	1311
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si uniscono:

- con il n. 25 la dichiarazione di successione in morte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Trascr. Reg. Part. 156 del 06/01/1989);
- con il n. 26 la Scrittura privata di conferimento in società autenticata nelle firme dal notaio Agostino Stromillo in data 27/06/1977 rep. 29324 (Trascr. Reg. Part. 1803 del 23/07/1997);
- con il n. 27 l'atto pubblico di trasformazione di Società ai rogiti del notaio Francesco Russo in data 29/05/2008 rep. 2449/1586 (Trascr. Reg. Part. 1757 del 09/06/2008);
- con il n. 23 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo in data 28/04/2009 rep. 2831/1901 (trascr. Reg. Part. 1311 del 14/05/2009).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 04/12/2009

Reg. gen. 5984 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

Importo: € 850.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 425.000,00

Spese: € 425.000,00

Percentuale interessi: 3,40 %

Rogante: notaio Francesco Russo

Data: 02/12/2009

N° repertorio: 3028

N° raccolta: 2066

Note: Con il n. 28 unisce l'atto pubblico di mutuo fondiario e la nota di Iscrizione Reg. Part. 1541 del 04/12/2009

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pescia il 13/04/2015

Reg. gen. 1294 - Reg. part. 247

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 187.038,73

Percentuale interessi: 4,10 %

Rogante: notaio Monica Paggi di Pistoia

Data: 09/04/2015

N° repertorio: 1972

N° raccolta: 1335

Note: Con il n. 29 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 247 del 13/04/2015

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 14/04/2015

Reg. gen. 1316 - Reg. part. 254

Quota: 1/1

Importo: € 492.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 246.000,00

Interessi: € 246.000,00

Percentuale interessi: 4,10 %

Rogante: Notaio Monica Paggi di Pistoia

Data: 09/04/2015

N° repertorio: 1975

N° raccolta: 1338

Note: Con il n.10 unisce l'atto pubblico di mutuo fondiario e la nota di Iscrizione Reg. Part. 254 del 14/04/2015

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 18/09/2015

rep. 1778/1

Iscritto a Pescia il 28/09/2015

Reg. gen. 3396 - Reg. part. 628

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.069,88

Note: Con il n. 11 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 628 del 28/09/2015

- **Ipoteca Conc.Amministrativa/riscossione** derivante da 0424 ruolo emessa da Equitalia Servizi di Riscossione spa in data 23/05/2017 rep 966/8917

Iscritto a Pescia il 24/05/2017

Reg. gen. 2368 - Reg. part. 370

Quota: 1/1

Importo: € 168.403,22

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 84.201,61

Note: Con il n.12 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 370 del 24/05/2017 e precisa che a margine della suddetta Iscrizione figura l'annotazione Reg. Part. 669 del 16/02/2022 non di interesse ai fini della perizia

- **Ipoteca conc.Amministrativa-Riscossione** derivante da 0424 ruolo emesso da Agenzia delle entrate-riscossione in data 08/10/2018 rep. 1191/8918

Iscritto a Pescia il 09/10/2018

Reg. gen. 4968 - Reg. part. 813

Quota: 1/1

Importo: € 265.231,66

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 132.615,83

Note: Con il n.13 unisce la nota di iscrizione Reg. Part. 813 del 09/10/2018

- **ipoteca conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 ruolo e avviso di accertamento esecutivo emessa dall'Agenzia delle Entrate -riscossione del 12/06/2023 rep. 1692/8923

Iscritto a Pescia il 13/06/2023

Reg. gen. 3306 - Reg. part. 426

Quota: 1/1

Importo: € 94.847,36

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.423,68

Note: Con il n.14 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 426 del 13/06/2023

- **Ipoteca conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 ruolo e avviso di accertamento Ente emesso dall'Agenzia delle Entrate -riscossione i ndata 23/04/2024 rep.1844/8924

Iscritto a Pescia il 24/04/2024

Reg. gen. 2464 - Reg. part. 314

Quota: 1/1

Importo: € 251.135,44

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

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

Formalità a carico della procedura



**Trascrizioni****• Verbale di Pignoramento immobili emesso da UNEP c/o Tribunale di Crotona (KR)**

Trascritto a Pescia il 30/05/2024

Reg. gen. 3182 - Reg. part. 2064

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 16 unisce l'atto di pignoramento e la nota di Trascrizione Reg. Part. 2064 del 30/05/2024

**• verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP c/o Tribunale di Crotona (KR)**

Trascritto a Pescia il 18/12/2024

Reg. gen. 7479 - Reg. part. 4948

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 30 unisce l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione Reg. Part. 4948 del 18/12/2024.

**Oneri di cancellazione**

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia - Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Pescia, secondo le tariffe valide all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 47 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei beni costituenti il presente lotto n. 3 unitamente all'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico della Società esecutata aggiornate al 06/03/2025

**NORMATIVA URBANISTICA**

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pieve a Nievole (PT) è stato possibile rilevare che il fabbricato condominiale di maggiore consistenza ricade nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone "D") e più precisamente all'interno della sottozona produttiva esistente (zona D1) normata dall'art. 22.1 delle NTA che indica quanto di seguito testualmente riportato:

"22.1- Zone produttive esistenti (ZONE D1)

1. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad attività finalizzate alla produzione di beni o servizi, alla riparazione o trasformazione di beni materiali.

Destinazioni d'uso ammesse

- industrie e laboratori artigianali

- laboratori di ricerca ed analisi legati all'attività
- magazzini, depositi, silos
- corrieri ed aziende di autotrasporto
- officine e carrozzerie
- laboratori di riparazione e simili
- servizi aziendali per gli addetti
- attrezzature sociali necessarie alla vita associativa dei lavoratori

Interventi edilizi consentiti

- Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo I per gli edifici privi di valore.

- Ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA Ufmq/mq 0,70

RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA Rcmq/mq 0,50

ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici) Hm 110,00

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI ml 5,00

DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI ml 10,00

- Nel caso di progetti unitari coordinati tra lotti limitrofi sono ammessi incrementi fino all' Uf = 0,80 mq/mq.

Con il n. 32 unisce un estratto della cartografia del RUC e delle NTA

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Pieve a Nievole (PT) è stato possibile rilevare la seguente storia edilizia relativa alla costruzione degli immobili:

- l'originario fabbricato ad uso deposito/magazzino di vecchia costruzione ha formato oggetto di interventi per ampliamento eseguiti in forza della Concessione Edilizia n. 338/1980 del 20/11/1980 rilasciata al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 24/04/1981 (P.E. n. 858), unita con il n. 33 (in separato fascicolo);
- in data 15/12/1981 è stata rilasciata al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la Concessione Edilizia n. 530/1981 quale variante in corso d'opera alla C.E. n. 338/80 per ampliamento fabbricato industriale, unita con il n. 34 (in separato fascicolo);
- in data 04/06/2001 al n. 8217 di protocollo generale del Comune di Pieve a Nievole è stata depositata dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la Denuncia di Inizio Attività n. 71, unita con il n. 35 (in separato fascicolo), per frazionamento del laboratorio artigianale in due unità immobiliari, situate rispettivamente al piano terreno ed al piano primo;
- a seguito di richiesta di Permesso a Costruire presentata dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la sopraelevazione di un piano del capannone esistente e per ampliamento sul lato est per realizzazione di nuova attività artigianale comprensiva di laboratorio artigianale a piano terra, mostra-esposizione a piano 1° e magazzino con alloggio del custode al piano 2°, è stato rilasciato in data 22/12/2006 il Permesso di Costruire n.26/06 del 21/12/2006 (P.E. n. 5160), unito con il n. 36 (in separato fascicolo);
- a seguito di richiesta di Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 26/06 del 21/12/2006 presentata dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30/07/2007 al n. 14331/VI/3 di protocollo generale per la esecuzione di opere consistenti nella demolizione di alcuni corpi di fabbrica esistenti ed in un diverso studio architettonico dell'edificio da ristrutturare ed ampliare, con la formazione di una copertura del tipo a capanna, è stato rilasciato in data 16/11/2007 il Permesso di Costruire in variante n. 33/07 del 13/11/2007, unito con il n. 37

(in separato fascicolo);

- a seguito di richiesta di Permesso di Costruire in variante al P.d.C. n. 33/07 del 13/11/2007 presentata dalla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 19/07/2010 al n. 15313/VI/3 di protocollo generale per la esecuzione di opere che prevedevano:

- \* la mancata sopraelevazione del piano 2° del fabbricato esistente;
- \* la realizzazione di una copertura del tipo a capanna per la porzione del fabbricato esistente;
- \* un nuovo posizionamento del vano scala ed ascensore della porzione di fabbricato in ampliamento;
- \* una diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano secondo del fabbricato in ampliamento;
- \* modifiche estetiche ai prospetti;

in data 16/10/2010 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in variante n. 55/2010 del 13/09/2010, unito con il n. 38 (in separato fascicolo);

- in data 23/12/2010 al n. 25288/VI/3 di protocollo generale è stata presentata dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la Denuncia di Inizio Attività n. 122/2010 per il completamento del fabbricato artigianale, alla quale hanno fatto seguito:

- \* comunicazione inizio lavori del 15/10/2011;
- \* comunicazione di proroga dei termini di fine lavori presentata il 21/11/2013 ai sensi dell'art. 30, comma 3, del Decreto Legge n. 69/2013 approvato il 21/06/2013 e convertito in Legge n. 98/2013 del 09/08/2013.

La documentazione di cui sopra viene unita con il n. 39 (in separato fascicolo);

- in data 14 ottobre 2016 al n. 16082/VI/3 di protocollo generale è stato presentato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il deposito di progetto dello stato finale relativo alla DIA n. 122/10 del 23/12/2010 con il quale è stato comunicato che alla data del 14/10/2016, termine per l'ultimazione dei lavori oggetto della citata DIA n. 122/2010 del 23/12/2010, le opere non erano state completate ed ultimate, in quanto restavano da realizzare:

- \* parte delle tramezzature interne;
- \* gli intonaci sia interni che esterni della porzione di edificio lato Est;
- \* le pavimentazioni interne;
- \* il completamento degli impianti;
- \* il montaggio di alcuni infissi;
- \* la sistemazione degli spazi esterni.

La documentazione di cui sopra viene unita con il n. 40 (in separato fascicolo).

Dal punto di vista strutturale per la costruzione del fabbricato artigianale articolato su due piani fuori terra comprendente i laboratori artigianali al piano terreno (oggi di proprietà di terzi) ed il magazzino al piano primo (costituente il lotto n. 2 della perizia) è stata presentata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia da parte del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di titolare della omonima impresa edile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Pieve a Nievole (PT) la pratica strutturale n. 25/1982 del 22/01/1982 ai sensi della Legge n. 1086/1971 che si è conclusa con il deposito della relazione a strutture ultimate in data 05/05/1984 prot. 3458 e del certificato di collaudo strutturale in data 18/05/1984 redatto dall'ing. Quinzio Benedetti di Montecatini Terme.

Con il n. 41 unisce (in separato fascicolo) la documentazione relativa alla pratica strutturale n. 25/1982 del 22/01/1982.

Per i lavori di ampliamento del capannone artigianale con la sopraelevazione del corpo di fabbrica esistente e la formazione di un corpo di fabbrica aggiuntivo sul lato est indipendente dall'edificio principale mediante un giunto sismico, è stata depositata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia la pratica sismica n. 30501 del 18/12/2007 intestata alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unita con il n. 42 (in separato fascicolo).

Infine in data 26/10/2010 è stata depositata all'Ufficio del Genio Civile di Pistoia la pratica sismica n. 35127 intestata alla Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* unita con il n. 43 (in separato fascicolo), per la realizzazione di una scala esterna e di un vano ascensore con strutture in cemento armato, disposti a ridosso e sul lato est del fabbricato di nuova costruzione.

Queste ultime pratiche strutturali n. 30501/2007 e n. 35127/2010 risultano tuttora aperte e mancanti delle varianti apportate in corso d'opera, della relazione a lavori ultimati con relative certificazioni e prove sui materiali e del certificato di collaudo.

- 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.

Dal confronto sommario tra il contenuto degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi menzionati in precedenza con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato grafico in scala 1:100 (unito con il n. 44) è stato possibile rilevare che esistono alcune difformità che potrebbero rientrare entro le tolleranze costruttive ai sensi del D.L. n. 69/2024 denominato "Decreto salva casa" modificato con la legge n. 105/2024 trattandosi di interventi realizzati entro il 21/05/2024.

Altre, quali modifiche prospettiche, dovranno essere regolarizzate con la presentazione di un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. Toscana n. 65/2014 i cui costi restano a totale ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria dei beni in quanto dei relativi oneri e costi, ivi compresi quelli relativi al completamento delle pratiche strutturali presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile - sede di Pistoia etc, è stato tenuto debito conto in sede di formulazione della percentuale di deprezzamento applicata al valore di stima per giungere al prezzo a base d'asta.

Pertanto tenuto conto di tutto quanto esposto in precedenza, nel futuro bando di vendita e successivo decreto di trasferimento dovrà essere precisato che:

"la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizio di mancanza di qualità, nè potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi quelli edilizi ed urbanistici ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti - vincoli derivanti da diritti personali di godimento dei quali pur non risultando dalla documentazione in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun riconoscimento, indennità, riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto, in tutto o in parte, nella valutazione dei beni".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Giuseppe Garibaldi n.c. 23 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra fabbricato "terra-tetto" di remota costruzione ed in pessime condizioni statiche e di conservazione situato in Comune di Montecatini Terme (PT) via Giuseppe Garibaldi n.c. 23 inserito in una schiera di edifici simili. Il fabbricato si compone di due corpi di fabbrica il primo dei quali costituente l'edificio principale un tempo destinato ad abitazione prospiciente la via G. Garibaldi articolato su due piani fuori terra oltre soffitte "sottotetto" impraticabili e l'altro collocato sul retro costituente un manufatto accessorio articolato anch'esso su due piani fuori terra; i due corpi di fabbrica sono separati da una corte esclusiva. L'edificio principale si compone di: - ingresso, soggiorno, camera con servizio igienico, corridoio e ripostiglio sottoscala, al piano terreno; - disimpegno, cucina, sala da pranzo, camera e bagno al piano primo accessibile attraverso vano scala interno; - locali soffitta impraticabili al piano sottotetto. Il corpo di fabbrica retrostante si compone di due locali accessori al piano terreno accessibili dalla corte esclusiva interposta tra i due corpi di fabbrica e di due locali accessori al piano primo accessibili dalla terrazza a livello del piano ammezzato tra terra e primo dell'edificio principale e collocata lungo il confine lato ovest. Sulla base delle risultanze catastali è emerso che il fabbricato anticamente era utilizzato quale abitazione/pensione padronale all'insegna "Pensione Rizieri". Il fabbricato dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori; con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. E' situato a ridosso del centro cittadino di Montecatini Terme, in zona prossima alla Piazza del Popolo ed al Corso Roma, caratterizzata dalla presenza di negozi, boutique, istituti bancari, uffici, stabilimenti termali ed alberghi, detta zona assai prossima alla stazione ferroviaria di Montecatini Centro, risulta urbanizzata, dotata di infrastrutture, parcheggi e ben collegata con la viabilità extraurbana e con il casello dell'autostrada "A11/Firenze-Mare".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 465, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 488

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

Valore di stima del bene: € 80.248,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato".

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fabbricato di abitazione avente caratteristiche assai diffuse nella zona;
  - della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;
- lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Montecatini Terme di seguito riportati:

\* comparabile n. 1:

appartamento per civile abitazione situato in Comune di Montecatini Terme (PT) via Ugolino da Montecatini nc.19, dislocato ai piani terra e primo, composto al piano terra da ingresso, soggiorno, disimpegno, camera, bagno e scala di accesso piano primo, con corte esclusiva; al piano primo da

cucina/soggiorno, disimpegno, camera, spogliatoio, bagno e ripostiglio.

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Ivana Troisi di Pieve a Nievole in data 29/07/2024 rep. 1325 racc. 961 trascritto a Pescia il 01/08/2024 al n. 3131 del Registro Particolare: Euro 125.000,00;

- sconto applicato: 0,00%

- superficie convenzionale mq. 142,00;

- stato di conservazione: normale

\* comparabile n. 2:

appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato situato in Comune di Montecatini Terme (PT) via Piero Castellacci nc. 15, composto da cucina, sala, due camere, bagno con antibagno, terrazzo e ripostiglio al piano ammezzato.

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Simone Monacò di Montecatini Terme in data 05/07/2024 rep. 23711 racc. 16957, trascritto a Pescia il 08/07/2024 al n. 2627 del Registro Particolare: Euro 53.000,00;

- sconto applicato: 0,00%

- superficie convenzionale mq. 74;

- stato di conservazione: scadente

\* comparabile n. 3:

fabbricato urbano da cielo a terra posto in Comune di Montecatini Terme (PT) via del Giglio nc. 9 e nc. 11, completamente da ristrutturare, sviluppantesi su tre livelli fuori terra tra il piano terra e il secondo piano, collegati tra loro da scala interna, costituito da appartamento ad uso civile abitazione composto da vano scala e ingresso al piano terreno, due vani compresa la cucina e servizio igienico al piano primo e da due vani al piano secondo, nonché da locale ad uso garage e rimessa con ripostiglio e resede esclusivo al piano terreno.

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Simona Cirillo di Campi Bisenzio in data 25/09/2025 rep. 16311 racc. 11250, trascritto a Pescia il 30/09/2024 al n. 3744 del Registro Particolare: Euro 45.000,00;

- sconto applicato: 0,00%

- superficie convenzionale mq. 105;

- stato di conservazione: scadente

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 1 in condizioni di libero mercato, in complessivi Euro 80.248,00

Lo scrivente unisce:

- con il n. 48 il contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 1,

- con il n. 49 il contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 2,

- con il n. 50 il contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 3;

- con il n. 51 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione residenziale, con la precisazione che:

\* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

\* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.

- con il n. 52 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del lotto n. 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Montecatini-Terme (PT) - via Giuseppe Garibaldi n.c. 23	169,30 mq	474,00 €/mq	€ 80.248,20	100,00%	€ 80.248,00
				Valore di stima:	€ 80.248,00

Valore di stima: € 80.248,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

**Valore finale di stima: € 64.198,00**

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 20% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per la bonifica/smaltimento fibro-cemento contenente "asbesti" e per la regolarizzazione dal punto di vista edilizio e catastale.

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Colonna senza numero civico. Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzione del fabbricato condominiale in corso di costruzione, ristrutturazione e finitura, e quindi non ancora ultimato, posto in Comune di Pieve a Nievole (PT) via della Colonna senza numero civico comprendente, detta porzione, l'unità immobiliare ad uso magazzino situata al piano primo composta da ampio locale oltre servizi igienici con antibagno al detto piano primo e da ingresso, vano scala e vano montacarichi (non funzionante) al piano terreno. L'unità immobiliare dispone di area urbana situata al piano terreno lato sud-ovest da adibire a parcheggio autoveicoli. L'accesso agli immobili avviene attraverso stradella di penetrazione che si diparte dalla via della Colonna, in comproprietà tra la società esecutata (per la quota di 1/2) ed il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la residua quota di 1/2) e quindi attraverso corte comune. E' da notare che la suddetta stradella di penetrazione risulta gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, nonché da servitù di attraversamento condutture utenze e di allacciamento alla fognatura bianca e nera ed ai servizi a favore di numerosi soggetti proprietari dei fabbricati collocati sia lungo la stradella di



penetrazione a partire dalla via della Colonna sino a giungere alla corte comune a servizio del fabbricato di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonchè a favore di terzi. La società esecutata, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo di Montecatini Terme in data 28/04/2009 rep. 2831 racc. 1901, in appresso meglio descritto ed allegato, ha acquistato, unitamente ai beni che costituiscono i lotti 2 et 3 della perizia e ad ulteriori due magazzini situati al piano terreno (oggi di proprietà di terzi), i diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero sulla stradella di penetrazione (contraddistinta dai mappali n. 1873 et n. 1874 del foglio di mappa n. 6) per il collegamento pedonale/carraio con la strada pubblica via della Colonna. Rilevato che la Società esecutata, relativamente alla stradella di penetrazione, risulta titolare dei diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero, lo scrivente ha ritenuto opportuno attribuire al bene costituente il lotto n. 2 la quota di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero, in quanto la residua quota di comproprietà pari ad 1/4 è stata attribuita al fabbricato in corso di costruzione costituente il successivo bene n. 3. Segnala altresì che nel corso degli anni i proprietari dei fabbricati collocati lungo la stradella di penetrazione hanno aperto cancelli pedonali e carrabili, per cui potrebbero avere acquisito diritti di servitù di passaggio, transito, apertura di cancelli, etc. Gli stessi soggetti hanno provveduto ad installare all'inizio della stradella privata, in posizione leggermente arretrata rispetto alla via della Colonna, una barriera con asta automatica stradale comandata elettricamente che regola l'entrata e l'uscita da detta via per gli autoveicoli. Il magazzino usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione. I beni dovranno essere posti in vendita (e quindi trasferiti) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori; con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. IL fabbricato condominiale è situato in prossimità del centro abitato di Pieve a Nievole in zona caratterizzata sia da complessi residenziali che da negozi, uffici, laboratori etc. La zona risulta ben collegata con la viabilità extraurbana e con il casello dell'autostrada "A11 Firenze-Mare".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1700, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 6, Part. 94, Sub. 9, Categoria F1 - Fg. 6, Part. 1873, Categoria F1 - Fg. 6, Part. 1874, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 105.000,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da una unità immobiliare ad uso magazzino/deposito avente caratteristiche assai diffuse nella zona;

- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pieve a Nievole e Massa e Cozzile di seguito riportati:

\* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso magazzino/laboratorio situata in zona semicentrale del Comune di Pieve a Nievole (PT) composta da due locali oltre ufficio, servizio igienico e piccola corte esclusiva

- prezzo rilevato dall'offerta Euro 75.000,00;
- sconto applicato all'offerta: 20%
- superficie convenzionale mq. 250,00;
- stato di conservazione: scadente

\* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso magazzino/deposito situata in Comune di Massa e Cozzile (PT) via 1° maggio,

comprendente due locali, oltre ufficio, ripostiglio e due servizi igienici con antibagno  
- prezzo rilevato dall'offerta Euro 150.000,00;  
- sconto applicato all'offerta: 20%  
- superficie convenzionale mq. 198;  
- stato di conservazione: trascurato

\* comparabile n. 3:

unità immobiliare ad uso commerciale/magazzino posta al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale sito in Comune di Pieve a Nievole (PT) via Ezio Cosimini nc. 6, composta da un vano oltre disimpegno e w.c.

- prezzo rilevato dall'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia in data 17/04/2024 rep. 52039 raccolta n. 17061, trascritto a Pescia il 18/04/2024 al n. 1489 del Registro Particolare: Euro 40.000,00;  
- sconto applicato: 0,00%  
- superficie convenzionale mq. 47;  
- stato di conservazione: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto n. 2 in condizioni di libero mercato, in complessivi Euro 105.000,00

Lo scrivente unisce:

- con il n. 53 la brochure pubblicitaria relativa al comparabile n. 1;
- con il n. 54 la brochure pubblicitaria relativa al comparabile n. 2;
- con il n. 55 l'atto pubblico di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 3;
- con il n. 56 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione a magazzino, con la precisazione che:
  - \* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
  - \* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.
- con il n. 57 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dei beni costituenti lotto n. 2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Pieve a Nievole (PT) - via Colonna senza numero civico	258,50 mq	406,19 €/mq	€ 105.000,00	100,00%	€ 105.000,00
				Valore di stima:	€ 105.000,00

Valore di stima: € 105.000,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

**Valore finale di stima: € 84.000,00**

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 20% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Colonna senza numero civico

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzione del fabbricato condominiale in corso di costruzione, ristrutturazione e finitura, posto in Comune di Pieve a Nievole (PT) via della Colonna snc, comprendente, detta porzione, il corpo di fabbrica di nuova costruzione realizzato "al grezzo" situato sul lato est ed il lastrico solare situato a livello del piano secondo costituente la copertura piana del locale magazzino che forma oggetto del lotto n. 2 che precede e dei sottostanti laboratori situati al piano terreno di altra proprietà. Il corpo di fabbrica di nuova costruzione, situato sul lato est ed i cui lavori risultano sospesi da circa 10 anni, è articolato su tre piani fuori terra oltre piano sottotetto e risulta realizzato, come già detto, completamente "al grezzo". Secondo le previsioni progettuali, a lavori ultimati, risulterà così composto: - al piano terra, da un locale da destinare a laboratorio artigianale ovvero magazzino, oltre ufficio, servizi, spogliatoio e resede esclusivo da destinare in parte a parcheggio auto, oltre vano scale ed ascensore per il collegamento con i piani superiori; la suddetta porzione risulta mancante sia delle murature di tamponamento che delle tramezzature interne; - al piano primo, da un locale da destinare a mostra - esposizione a servizio del laboratorio artigianale/magazzino al piano terra oltre quattro balconi; la suddetta porzione risulta mancante delle tramezzature interne; - al piano secondo, da vari locali da destinare a civile abitazione, comprendenti: soggiorno/pranzo, disimpegno, due bagni, guardaroba, due camere e quattro balconi, oltre lastrico solare sul lato ovest che funge da copertura alle sottostanti unità immobiliari (magazzino, collocato al piano primo costituente il lotto n. 2 che precede e laboratorio artigianale, collocato al piano terreno, di proprietà di terzi); - al piano terzo "sottotetto", da locali ad uso soffitta con terrazza "a tasca". L'accesso agli immobili avviene attraverso stradella di penetrazione che si diparte dalla via della Colonna, in comproprietà tra la società esecutata (per la quota di 1/2) ed il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la residua quota di 1/2) e quindi attraverso corte comune. E' da notare che la suddetta stradella di penetrazione risulta gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, nonché da servitù di attraversamento condutture utenze e di allacciamento alla fognatura bianca e nera ed ai servizi a favore di numerosi soggetti proprietari dei fabbricati collocati sia lungo la stradella di penetrazione a partire dalla via della Colonna sino a giungere alla corte comune a servizio del fabbricato di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché a favore di terzi. La società esecutata, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo di Montecatini Terme in data 28/04/2009 rep.



2831 racc. 1901, in appresso meglio descritto ed allegato, ha acquistato, unitamente ai beni che costituiscono i lotti 2 et 3 della perizia e ad ulteriori due magazzini situati al piano terreno (oggi di proprietà di terzi), i diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero sulla stradella di penetrazione (contraddistinta dai mappali n. 1873 et n. 1874 del foglio di mappa n. 6) per il collegamento pedonale/carraio con la strada pubblica via della Colonna. Rilevato che la Società esecutata, relativamente alla stradella di penetrazione, risulta titolare dei diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero, lo scrivente ha ritenuto opportuno attribuire al bene costituente il lotto n. 3 la quota di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero, in quanto la residua quota di comproprietà pari ad 1/4 è stata attribuita al fabbricato in corso di costruzione costituente il precedente bene n. 2. Segnala altresì che nel corso degli anni i proprietari dei fabbricati collocati lungo la stradella di penetrazione hanno aperto cancelli pedonali e carrabili, per cui potrebbero avere acquisito diritti di servitù di passaggio, transito, apertura di cancelli, etc. Gli stessi soggetti hanno provveduto ad installare all'inizio della stradella privata, in posizione leggermente arretrata rispetto alla via della Colonna, una barriera con asta automatica stradale comandata elettricamente che regola l'entrata e l'uscita da detta via per gli autoveicoli. Il fabbricato in corso di costruzione usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione. I beni dovranno essere posti in vendita (e quindi trasferiti) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori; con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il fabbricato condominiale è situato in prossimità del centro abitato di Pieve a Nievole in zona caratterizzata sia da complessi residenziali che da negozi, uffici, laboratori etc. La zona risulta ben collegata con la viabilità extraurbana e con il casello dell'autostrada "A11 Firenze-Mare".

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 94, Sub. 8, Categoria F3 - Fig. 6, Part. 1700, Sub. 6, Categoria F5 - Fig. 6, Part. 1873, Categoria F1 - Fig. 6, Part. 1874, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 280.336,00

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti estimativi.

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima, costituito da un fabbricato promiscuo realizzato "al grezzo" da destinare a lavori ultimati, a magazzino/laboratorio artigianale al piano terreno, mostra/esposizione per il piano primo e civile abitazione per il piano 2°, avente caratteristiche assai diffuse nella zona;
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il

bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del bene anzidetto utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari. Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), situati nel Comune di Pieve a Nievole di seguito riportati:

\* comparabile n. 1:

unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra del fabbricato bifamiliare sito in Comune di Pieve a Nievole (PT) via Como nc. 3, composta da loggiato, ingresso, cucina, ripostiglio, due servizi igienici, tre vani, oltre corte esclusiva circostante.

- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Tullio Alberto Lops di Pistoia del 21/09/2023 rep; 3576 racc. 3072, trascritto a Pescia il 25/09/2023 al n. 3528 del Registro Particolare: Euro 170.000,00;

- sconto applicato: 0,00%

- superficie convenzionale mq. 124,00;

- stato di conservazione: normale

\* comparabile n. 2:

unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano 2° di un più ampio fabbricato situato in Comune di Pieve a Nievole (PT) via Milano nc. 19, con accesso attraverso corte e ingresso/vano scala comuni, composta da ingresso/soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, due camere doppie, bagno e due terrazzi.

- prezzo rilevato dall'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Rosario Caliuolo di Montelupo Fiorentino, del 08/05/2024 rep. 8266 racc. 7471, trascritto a Pescia il 31/05/2024 al n. 2090 di Registro Particolare: Euro 122.000,00;
- sconto applicato: 0,00%
- superficie convenzionale mq. 86;
- stato di conservazione: normale

\* comparabile n. 3:

fabbricato "terra-tetto" facente parte del complesso edilizio in Comune di Pieve a Nievole (PT) via Togliatti nc. 18, comprendente: al piano seminterrato autorimessa, w.c., centrale termica, cantina e ripostiglio; al piano terreno cucinotto, tinello, soggiorno, disimpegno, due terrazzi e corte; al piano primo due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno e due terrazze ed al piano secondo soffitta con scala retrattile attraverso botola.

- prezzo rilevato dall'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle di Buggiano in data 11/01/2024 rep. 31116 racc. 18664, trascritto a Pescia il 19/01/2024 al n. 277 del Registro Particolare: Euro 200.000,00;
- sconto applicato: 0,00%
- superficie convenzionale mq. 170;
- stato di conservazione: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del fabbricato promiscuo costituente il lotto n. 3 in condizioni di libero mercato ed a lavori ultimati, in complessivi Euro 622.970,00.

Tenuto conto che il fabbricato promiscuo all'attualità risulta realizzato "al grezzo" e perciò limitatamente alle strutture portanti in cemento armato, ai tamponamenti esterni dei piani primo, secondo e sottotetto ed alle tramezzature interne del piano 2° e che i locali situati ai piani terra e primo sono destinati progettualmente, rispettivamente a laboratorio artigianale e mostra, lo scrivente ritiene che al valore del fabbricato considerato "a lavori ultimati" come sopra determinato in Euro 622.970,00 debba essere applicata una percentuale di deprezzamento pari al 55% per cui il valore attuale del bene, così nello stato di incompletezza dei lavori in cui attualmente si trova, risulta pari ad Euro 280.336,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 58 l'atto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 1;
- con il n. 59 l'atto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 2;
- con il n. 60 l'atto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 3;
- con il n. 61 le interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione a magazzino, con la precisazione che:
  - \* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
  - \* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto riscontrati in sede di sopralluogo.
- con il n. 62 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dei beni costituenti lotto n. 3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione Pieve a Nievole (PT) - via Colonna senza numero civico	411,85 mq	680,67 €/mq	€ 280.336,00	100,00%	€ 280.336,00
				Valore di stima:	€ 280.336,00

Valore di stima: € 280.336,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

Valore finale di stima: € 224.268,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 20% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire, tra l'altro:

- ai tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi che possono determinare, quale conseguenza, un degrado dovuto all'assenza di opere di manutenzione;
- all'assenza di garanzia per vizi, mancanza di qualità e/o difformità della cosa venduta;
- ai costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista edilizio e catastale del bene.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Previ accordi con ISVEG risultanti dalla documentazione a mezzo mail unita con il n. 63, lo scrivente con nota a mezzo PEC/raccomandata AR in data 31/07/2024 - 01/08/2024 (unita con il n. 64) ha comunicato alla Società esecutata, al legale rappresentante della stessa, al legale del creditore procedente ed all'ISVEG srl, l'avvenuta accettazione dell'incarico e la data programmata per l'inizio delle operazioni peritali (06/09/2024 ore 11,15).

\* Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente nella data programmata (06/09/2024) come rilevabile dai verbali di ISVEG srl depositati in PCT.

\* A seguito della estensione del pignoramento relativamente alla quota di proprietà pari ad 1/2 dell'intero sulla stradella privata che consente l'accesso agli immobili da via della Colonna (stradella contraddistinta dai mappali n. 1873 e n. 1874 del foglio di mappa n. 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole (pignoramento quest'ultimo che ha dato origine alla Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 232/2024, riunita alla precedente Procedura n. 69/2024) è stato effettuato un ulteriore accesso agli immobili in data 20/01/2025

previa comunicazione trasmessa a mezzo PEC/raccomandata AR in data 14/01/2025 (unita con il n. 65).

Tuttavia in tale data è stato possibile effettuare una mera ricognizione alla sola stradella privata oggetto del pignoramento in estensione in quanto la ditta incaricata per la effettuazione delle operazioni di pulizia delle erbe ed arbusti che interessavano gli immobili e le aree oggetto di perizia, non aveva ancora provveduto per cui non risultava possibile poter completare le misurazioni degli esterni degli edifici, come può rilevarsi dal verbale redatto da ISVEG srl (unito con il n. 66).

Stante quanto sopra lo scrivente in data 30/01/2025 ha provveduto ad effettuare autonomamente un ulteriore accertamento sopralluogo agli esterni degli immobili per cui è causa per il completamento delle misurazioni e rilevazioni fotografiche.

\* Con nota trasmessa a mezzo PEC/raccomandata Ar in data 15/03/2025 (unita con il n. 67) lo scrivente ha trasmesso alla Società esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al legale rappresentante della stessa signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al prof. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale del creditore precedente, al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di comproprietario in ragione di 1/2 della stradella privata oggetto del pignoramento in estensione (in virtù della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Elena Mantellassi di Monsummano Terme in data 27/11/2003 rep. 21116/3597, trascritta a Pescia il 05/12/2003 al n. 3974 del Registro Particolare ed unita con il n. 68), ed agli ulteriori creditori intervenuti:

- Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- Agenzia delle Entrate Direzione Regionale Toscana,

la Consulenza tecnica d'Ufficio che precede, segnalando loro che potranno depositare in PCT note critiche ed osservazioni alla relazione peritale, sino a 15 giorni prima dell'udienza, purché sia stato provveduto entro lo stesso termine ad inviarle anche allo scrivente.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto ex art. 568 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.

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 15/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bisogni Felice

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 relativo al lotto n. 1, redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi parziali potuti eseguire in loco stante il pericolo di crollo dei solai e della terrazza che collega i due edifici
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e degli interni del fabbricato - lotto n. 1

- ✓ N° 3 Altri allegati - visura camerale della società eseguita xxxxxxxxx
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione catastale riferita al lotto n. 1
- ✓ N° 5 Altri allegati - Sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Pistoia in data 29/03/2000 rep. 1647 con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 2652 del 11/08/2000
- ✓ N° 6 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 1059 del 27/03/2003 relativa all'atto pubblico per acquisto di legato del notaio Claudia Coppola Bottazzi
- ✓ N° 7 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 3224 del 02/09/2004 relativa alla successione in morte della signora xxxxxxxxx
- ✓ N° 8 Altri allegati - atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo di Montecatini Terme in data 13/07/2005 rep. 1078/427, con la nota di trascrizione Reg. Part. 2189 del 21/07/2005
- ✓ N° 9 Altri allegati - nota di Iscrizione Reg. Part. 699 del 16/05/2008
- ✓ N° 10 Altri allegati - nota di Iscrizione Reg. Part. 254 del 14/04/2015
- ✓ N° 11 Altri allegati - nota di Iscrizione Reg. Part. 628 del 28/09/2015
- ✓ N° 12 Altri allegati - nota di Iscrizione Reg. Part. 370 del 24/05/2017 che precisa che a margine della suddetta Iscrizione figura l'annotazione Reg. Part. 669 del 16/02/2022 (non di interesse per la presente procedura esecutiva)
- ✓ N° 13 Altri allegati - nota di iscrizione Reg. Part. 813 del 09/10/2018
- ✓ N° 14 Altri allegati - nota di Iscrizione Reg. Part. 426 del 13/06/2023
- ✓ N° 15 Altri allegati - nota di Iscrizione Reg. Part. 314 del 24/04/2024
- ✓ N° 16 Altri allegati - nota di Trascrizione Reg. Part. 2064 del 30/05/2024
- ✓ N° 17 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del fabbricato costituente il bene n. 1
- ✓ N° 18 Altri allegati - ricerche effettuate in Anagrafe Tributaria dall'Agenzia delle Entrate - Direzione di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia hanno permesso di confermare che "non risultano registrati atti di locazione e/o comodato"
- ✓ N° 19 Altri allegati - estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme e delle NTA
- ✓ N° 20 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza e distribuzione interna del magazzino con annessa area urbana scoperta adibita a parcheggio, costituente il lotto n. 2
- ✓ N° 21 Altri allegati - documentazione fotografica relativa al lotto n. 2 che ritrae lo stato di fatto dell'unità immobiliare e della stradella di penetrazione che si diparte da via della Colonna
- ✓ N° 22 Altri allegati - documentazione catastale afferente i beni costituenti il lotto n. 2 (contenente anche gli elaborati planimetrici con elenco subalterni e le visure catastali della stradella di accesso)
- ✓ N° 23 Altri allegati - atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco russo del 28/04/2009 rep. 2831 fasc. 1901 con relativa nota di trascr. Reg. Part. 1311 del 14/05/2009

- ✓ N° 24 Altri allegati - nota di trascrizione per la costituzione della servitù e l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del mappale n. 1873 del foglio di mappa n. 6 che identifica il tratto iniziale della stradella a partire da via della Colonna
- ✓ N° 25 Altri allegati - Nota di Trascr. Reg. Part. 156 del 06/01/1989 riferita alla dichiarazione di successione in morte del signor xxxxxxxx
- ✓ N° 26 Altri allegati - Nota di Trascr. Reg. Part. 1803 del 23/07/1997 riferita alla Scrittura privata di conferimento in società autenticata nelle firme dal notaio Agostino Stromillo in data 27/06/1977 rep. 29324
- ✓ N° 27 Altri allegati - nota di Trascr. Reg. Part. 1757 del 09/06/2008 relativa all'atto pubblico di trasformazione di Società ai rogiti del notaio Francesco Russo in data 29/05/2008 rep. 2449/1586
- ✓ N° 28 Altri allegati - atto pubblico di mutuo fondiario e la nota di Iscrizione Reg. Part. 1541 del 04/12/2009
- ✓ N° 29 Altri allegati - nota di Iscrizione Reg. Part. 247 del 13/04/2015
- ✓ N° 30 Altri allegati - atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione Reg. Part. 4948 del 18/12/2024
- ✓ N° 31 Altri allegati - elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico del dante causa della Società esecutata, signor xxxxxxxxxxxx, ed a carico dei beni costituenti il lotto n. 2 unitamente all'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico della società esecutata aggiornate al 06/03/2025
- ✓ N° 32 Altri allegati - estratto della cartografia del RUC e delle NTA del Comune di Pieve a Nievole
- ✓ N° 33 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 338/1980 del 20/11/1980 rilasciata al signor xxxxxxxxxxxx in data 24/04/1981 (P.E. n. 858) (in separato fascicolo)
- ✓ N° 34 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 530/1981 rilasciata al signor xxxxxxxxxxxx in data 15/12/1981 quale variante in corso d'opera alla C.E. n. 338/80 per ampliamento fabbricato industriale in Pieve a Nievole (in separato fascicolo)
- ✓ N° 35 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività n. 71 depositata in data 04/06/2001 al n. 8217 di protocollo generale del Comune di Pieve a Nievole (in separato fascicolo)
- ✓ N° 36 Altri allegati - Permesso di Costruire n. 26/06 del 21/12/2006 (P.E. n. 5160) (in separato fascicolo)
- ✓ N° 37 Altri allegati - Permesso di Costruire in variante n. 33/07 del 13/11/2007 (in separato fascicolo)
- ✓ N° 38 Altri allegati - Permesso di Costruire in variante n. 55/2010 del 13/09/2010 (in separato fascicolo)
- ✓ N° 39 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività n. 122/2010 per il completamento del fabbricato artigianale in Pieve a Nievole (in separato fascicolo)
- ✓ N° 40 Altri allegati - deposito di progetto dello stato finale relativo alla DIA n. 122/10 del 23/12/2010 con il quale è stato comunicato che alla data del 14/10/2016, termine per l'ultimazione dei lavori oggetto della citata DIA n. 122/2010 del 23/12/2010 (in separato fascicolo)
- ✓ N° 41 Altri allegati - documentazione relativa alla pratica strutturale n. 25/1982 del 22/01/1982 per la costruzione del fabbricato artigianale articolato su due piani fuori terra comprendente i laboratori

artigianali al piano terreno (oggi di proprietà di terzi) ed il magazzino al piano primo (costituente il lotto n. 2 della perizia) (in separato fascicolo)

- ✓ N° 42 Altri allegati - pratica sismica n. 30501 del 18/12/2007 per lavori di ampliamento del capannone artigianale con la sopraelevazione del corpo di fabbrica esistente e la formazione di un corpo di fabbrica aggiuntivo sul lato est indipendente dall'edificio principale mediante un giunto sismico (in separato fascicolo)
- ✓ N° 43 Altri allegati - pratica sismica n. 35127 intestata alla Società xxxxxxxx per la realizzazione di una scala esterna e di un vano ascensore con strutture in cemento armato, disposti a ridosso e sul lato est del fabbricato di nuova costruzione (in separato fascicolo)
- ✓ N° 44 Altri allegati - elaborato grafico schematico in scala 1:100 redatto dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco che raffigura la consistenza e distribuzione interna del fabbricato ai vari piani relativo al lotto n. 3
- ✓ N° 45 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del fabbricato e della stradella di penetrazione che si diparte da via della Colonna - lotto n. 3
- ✓ N° 46 Altri allegati - documentazione catastale afferente i beni costituenti il lotto n. 3
- ✓ N° 47 Altri allegati - elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei beni costituenti il presente lotto n. 3 unitamente all'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico della Società eseguita aggiornate al 06/03/2025
- ✓ N° 48 Altri allegati - contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 1 - per valutazione lotto n. 1
- ✓ N° 49 Altri allegati - contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 2 per valutazione lotto n. 1
- ✓ N° 50 Altri allegati - contratto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 3 per valutazione lotto n. 1
- ✓ N° 51 Altri allegati - interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione residenziale per la valutazione del lotto n. 1
- ✓ N° 52 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del lotto n. 1
- ✓ N° 53 Altri allegati - brochure pubblicitaria relativa al comparabile n. 1 per valutazione lotto n. 2
- ✓ N° 54 Altri allegati - brochure pubblicitaria relativa al comparabile n. 2 per valutazione lotto n. 2
- ✓ N° 55 Altri allegati - atto pubblico di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 3 per valutazione lotto n. 2
- ✓ N° 56 Altri allegati - interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione a magazzino per valutazione del lotto n. 2
- ✓ N° 57 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dei beni costituenti lotto n. 2

- ✓ N° 58 Altri allegati - atto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 1 per la valutazione del lotto n. 3
- ✓ N° 59 Altri allegati - atto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 2 per la valutazione del lotto n. 3
- ✓ N° 60 Altri allegati - atto di compravendita e la visura catastale relativa al comparabile n. 3 per la valutazione del lotto n. 3
- ✓ N° 61 Altri allegati - interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione a magazzino per valutazione del lotto n. 3
- ✓ N° 62 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dei beni costituenti lotto n. 3
- ✓ N° 63 Altri allegati - corrispondenza con ISVEG
- ✓ N° 64 Altri allegati - comunicazione a mezzo PEC/raccomandata AR in data 31/07/2024 - 01/08/2024 trasmessa alla Società esecutata, al legale rappresentante della stessa, al legale del creditore procedente ed all'ISVEG srl, per comunicare l'avvenuta accettazione dell'incarico e la data programmata per l'inizio delle operazioni peritali
- ✓ N° 65 Altri allegati - comunicazione trasmessa a mezzo PEC/raccomandata AR in data 14/01/2025 trasmessa alla Società esecutata, al legale del creditore procedente, all'ISVEG srl ed al signor xxxxxxxx xxxxxx per comunicare altra data di sopralluogo
- ✓ N° 66 Altri allegati - verbale di sopralluogo redatto da ISVEG srl in data 20/01/2025
- ✓ N° 67 Altri allegati - nota trasmessa a mezzo PEC/raccomandata Ar in data 15/03/2025 per invio della CTU alla Società esecutata xxxxxxxxxx, al legale rappresentante della stessa signor xxxxxxxxxxxxxxxx al prof. Giancarlo Poggiali in qualità di legale del creditore procedente, al signor xxxxxxxxxxxxxx in qualità di comproprietario in ragione di 1/2 della stradella privata oggetto del pignoramento in estensione
- ✓ N° 68 Altri allegati - scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Elena Mantellassi di Monsummano Terme in data 27/11/2003 rep. 21116/3597, trascritta a Pescia il 05/12/2003 al n. 3974 del Registro Particolare a favore del signor xxxxxxxxxxxx



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via Giuseppe Garibaldi n.c. 23  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra fabbricato "terra-tetto" di remota costruzione ed in pessime condizioni statiche e di conservazione situato in Comune di Montecatini Terme (PT) via Giuseppe Garibaldi n.c. 23 inserito in una schiera di edifici simili. Il fabbricato si compone di due corpi di fabbrica il primo dei quali costituente l'edificio principale un tempo destinato ad abitazione prospiciente la via G. Garibaldi articolato su due piani fuori terra oltre soffitte "sottotetto" impraticabili e l'altro collocato sul retro costituente un manufatto accessorio articolato anch'esso su due piani fuori terra; i due corpi di fabbrica sono separati da una corte esclusiva. L'edificio principale si compone di: - ingresso, soggiorno, camera con servizio igienico, corridoio e ripostiglio sottoscala, al piano terreno; - disimpegno, cucina, sala da pranzo, camera e bagno al piano primo accessibile attraverso vano scala interno; - locali soffitta impraticabili al piano sottotetto. Il corpo di fabbrica retrostante si compone di due locali accessori al piano terreno accessibili dalla corte esclusiva interposta tra i due corpi di fabbrica e di due locali accessori al piano primo accessibili dalla terrazza a livello del piano ammezzato tra terra e primo dell'edificio principale e collocata lungo il confine lato ovest. Sulla base delle risultanze catastali è emerso che il fabbricato anticamente era utilizzato quale abitazione/pensione padronale all'insegna "Pensione Rizieri". Il fabbricato dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori; con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. E' situato a ridosso del centro cittadino di Montecatini Terme, in zona prossima alla Piazza del Popolo ed al Corso Roma, caratterizzata dalla presenza di negozi, boutique, istituti bancari, uffici, stabilimenti termali ed alberghi, detta zona assai prossima alla stazione ferroviaria di Montecatini Centro, risulta urbanizzata, dotata di infrastrutture, parcheggi e ben collegata con la viabilità extraurbana e con il casello dell'autostrada "A11/Firenze-Mare". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 465, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 488 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme è stato possibile rilevare che il fabbricato ricade nella zona A: conservazione ambientale e precisamente nella sottozona AC: Area del Centro Storico con prevalente destinazione commerciale - direzionale normata dall'art. 72 delle NTA che prescrive: "1. Nella sottozona AC risultano prevalenti le destinazioni commerciale a direzionale; tali destinazioni, coincidendo con il modello urbano storico di Montecatini Terme devono essere conservate ed eventualmente ampliate; per questo motivo, all'interno di detta zona, e solo all'interno di essa, sono ammessi cambiamenti di destinazione verso la destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva e artigianale non inquinante, non rumorosa e compatibile con i caratteri storici, architettonici e morfotipologici della zona e ferme restando le specifiche fattispecie altrimenti disciplinate dalle presenti norme. 2. Le attività commerciali all'interno della zona potranno essere realizzate prevalentemente ai piani terra e primo degli immobili, mentre nuove destinazioni d'uso residenziali non potranno essere collocate ai piani terra e saranno consentite dal secondo livello compreso fuori terra rispetto al livello stradale. Sono pertanto ammessi cambiamenti di destinazione d'uso verso il residenziale nel limite sopra indicato. E' altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale di locali posti al piano terreno, solo nel caso in cui la superficie commerciale esistente risulti non superiore al 25% della superficie complessiva del relativo piano". Nel caso di specie trattandosi di un fabbricato destinato ad abitazione da epoca antecedente al 1° settembre 1967 come rilevabile dal contenuto della pratica docfa prot. PT 0006909 del 26/01/2004, la destinazione d'uso quale fabbricato di abitazione risulterebbe

**Prezzo base d'asta: € 64.198,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Colonna senza numero civico Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzione del fabbricato condominiale in corso di costruzione, ristrutturazione e finitura, e quindi non ancora ultimato, posto in Comune di Pieve a Nievole (PT) via della Colonna senza numero civico comprendente, detta porzione, l'unità immobiliare ad uso magazzino situata al piano primo composta da ampio locale oltre servizi igienici con antibagno al detto piano primo e da ingresso, vano scala e vano montacarichi (non funzionante) al piano terreno. L'unità immobiliare dispone di area urbana situata al piano terreno lato sud-ovest da adibire a parcheggio autoveicoli. L'accesso agli immobili avviene attraverso stradella di penetrazione che si diparte dalla via della Colonna, in comproprietà tra la società eseguita (per la quota di 1/2) ed il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la residua quota di 1/2) e quindi attraverso corte comune. E' da notare che la suddetta stradella di penetrazione risulta gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, nonché da servitù di attraversamento condutture utenze e di allacciamento alla fognatura bianca e nera ed ai servizi a favore di numerosi soggetti proprietari dei fabbricati collocati sia lungo la stradella di penetrazione a partire dalla via della Colonna sino a giungere alla corte comune a servizio del fabbricato di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché a favore di terzi. La società eseguita, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo di Montecatini Terme in data 28/04/2009 rep. 2831 racc. 1901, in appresso meglio descritto ed allegato, ha acquistato, unitamente ai beni che costituiscono i lotti 2 et 3 della perizia e ad ulteriori due magazzini situati al piano terreno (oggi di proprietà di terzi), i diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero sulla stradella di penetrazione (contraddistinta dai mappali n. 1873 et n. 1874 del foglio di mappa n. 6) per il collegamento pedonale/carraio con la strada pubblica via della Colonna. Rilevato che la Società eseguita, relativamente alla stradella di penetrazione, risulta titolare dei diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero, lo scrivente ha ritenuto opportuno attribuire al bene costituente il lotto n. 2 la quota di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero, in quanto la residua quota di comproprietà pari ad 1/4 è stata attribuita al fabbricato in corso di costruzione costituente il successivo bene n. 3. Segnala altresì che nel corso degli anni i proprietari dei fabbricati collocati lungo la stradella di penetrazione hanno aperto cancelli pedonali e carrabili, per cui potrebbero avere acquisito diritti di servitù di passaggio, transito, apertura di cancelli, etc. Gli stessi soggetti hanno provveduto ad installare all'inizio della stradella privata, in posizione leggermente arretrata rispetto alla via della Colonna, una barriera con asta automatica stradale comandata elettricamente che regola l'entrata e l'uscita da detta via per gli autoveicoli. Il magazzino usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione. I beni dovranno essere posti in vendita (e quindi trasferiti) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori; con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. IL fabbricato condominiale è situato in prossimità del centro abitato di Pieve a Nievole in zona caratterizzata sia da complessi residenziali che da negozi, uffici, laboratori etc. La zona risulta ben collegata con la viabilità extraurbana e con il casello dell'autostrada "A11 Firenze-Mare". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1700, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 6, Part. 94, Sub. 9, Categoria F1 - Fg. 6, Part. 1873, Categoria F1 - Fg. 6, Part. 1874, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pieve a Nievole (PT) è stato possibile rilevare che il fabbricato condominiale di maggiore



consistenza ricade nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone "D") e più precisamente all'interno della sottozona produttiva esistente (zona D1) normata dall'art. 22.1 delle NTA che indica quanto di seguito testualmente riportato: "22.1- Zone produttive esistenti (ZONE D1) 1. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad attività finalizzate alla produzione di beni o servizi, alla riparazione o trasformazione di beni materiali. Destinazioni d'uso ammesse - industrie e laboratori artigianali - laboratori di ricerca ed analisi legati all'attività - magazzini, depositi, silos - corrieri ed aziende di autotrasporto - officine e carrozzerie - laboratori di riparazione e simili - servizi aziendali per gli addetti - attrezzature sociali necessarie alla vita associativa dei lavoratori Interventi edilizi consentiti - Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo I per gli edifici privi di valore. - Ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA Ufmq/mq 0,70 RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA Rcmq/mq 0,50 ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici) Hm 110,00 DISTANZA MINIMA DAI CONFINI ml 5,00 DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI ml 10,00 - Nel caso di progetti unitari coordinati tra lotti limitrofi sono ammessi incrementi fino all' Uf = 0,80 mq/mq. Con il n. 32 unisce un estratto della cartografia del RUC e delle NTA

**Prezzo base d'asta: € 84.000,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Colonna senza numero civico  
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzione del fabbricato condominiale in corso di costruzione, ristrutturazione e finitura, posto in Comune di Pieve a Nievole (PT) via della Colonna snc, comprendente, detta porzione, il corpo di fabbrica di nuova costruzione realizzato "al grezzo" situato sul lato est ed il lastrico solare situato a livello del piano secondo costituente la copertura piana del locale magazzino che forma oggetto del lotto n. 2 che precede e dei sottostanti laboratori situati al piano terreno di altra proprietà. Il corpo di fabbrica di nuova costruzione, situato sul lato est ed i cui lavori risultano sospesi da circa 10 anni, è articolato su tre piani fuori terra oltre piano sottotetto e risulta realizzato, come già detto, completamente "al grezzo". Secondo le previsioni progettuali, a lavori ultimati, risulterà così composto: - al piano terra, da un locale da destinare a laboratorio artigianale ovvero magazzino, oltre ufficio, servizi, spogliatoio e resede esclusivo da destinare in parte a parcheggio auto, oltre vano scale ed ascensore per il collegamento con i piani superiori; la suddetta porzione risulta mancante sia delle murature di tamponamento che delle tramezzature interne; - al piano primo, da un locale da destinare a mostra - esposizione a servizio del laboratorio artigianale/magazzino al piano terra oltre quattro balconi; la suddetta porzione risulta mancante delle tramezzature interne; - al piano secondo, da vari locali da destinare a civile abitazione, comprendenti: soggiorno/pranzo, disimpegno, due bagni, guardaroba, due camere e quattro balconi, oltre lastrico solare sul lato ovest che funge da copertura alle sottostanti unità immobiliari (magazzino, collocato al piano primo costituente il lotto n. 2 che precede e laboratorio artigianale, collocato al piano terreno, di proprietà di terzi); - al piano terzo "sottotetto", da locali ad uso soffitta con terrazza "a tasca". L'accesso agli immobili avviene attraverso stradella di penetrazione che si diparte dalla via della Colonna, in comproprietà tra la società esecutata (per la quota di 1/2) ed il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per la residua quota di 1/2) e quindi attraverso corte comune. E' da notare che la suddetta stradella di penetrazione risulta gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, nonché da servitù di attraversamento condutture utenze e di allacciamento alla fognatura bianca e nera ed ai servizi a favore di numerosi soggetti proprietari dei fabbricati collocati sia lungo la stradella di penetrazione a partire dalla via della Colonna sino a giungere alla corte comune a servizio del fabbricato di proprietà della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nonché a favore di terzi. La società esecutata, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo di Montecatini Terme in data 28/04/2009 rep. 2831 racc. 1901, in appresso meglio descritto ed allegato, ha acquistato, unitamente ai beni che costituiscono i lotti 2 et 3 della perizia e ad ulteriori due magazzini situati al piano terreno (oggi di

proprietà di terzi), i diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero sulla stradella di penetrazione (contraddistinta dai mappali n. 1873 et n. 1874 del foglio di mappa n. 6) per il collegamento pedonale/carraio con la strada pubblica via della Colonna. Rilevato che la Società esecutata, relativamente alla stradella di penetrazione, risulta titolare dei diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero, lo scrivente ha ritenuto opportuno attribuire al bene costituente il lotto n. 3 la quota di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero, in quanto la residua quota di comproprietà pari ad 1/4 è stata attribuita al fabbricato in corso di costruzione costituente il precedente bene n. 2. Segnala altresì che nel corso degli anni i proprietari dei fabbricati collocati lungo la stradella di penetrazione hanno aperto cancelli pedonali e carrabili, per cui potrebbero avere acquisito diritti di servitù di passaggio, transito, apertura di cancelli, etc. Gli stessi soggetti hanno provveduto ad installare all'inizio della stradella privata, in posizione leggermente arretrata rispetto alla via della Colonna, una barriera con asta automatica stradale comandata elettricamente che regola l'entrata e l'uscita da detta via per gli autoveicoli. Il fabbricato in corso di costruzione usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione. I beni dovranno essere posti in vendita (e quindi trasferiti) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori; con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il fabbricato condominiale è situato in prossimità del centro abitato di Pieve a Nievole in zona caratterizzata sia da complessi residenziali che da negozi, uffici, laboratori etc. La zona risulta ben collegata con la viabilità extraurbana e con il casello dell'autostrada "A11 Firenze-Mare". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 94, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 6, Part. 1700, Sub. 6, Categoria F5 - Fg. 6, Part. 1873, Categoria F1 - Fg. 6, Part. 1874, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pieve a Nievole (PT) è stato possibile rilevare che il fabbricato condominiale di maggiore consistenza ricade nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone "D") e più precisamente all'interno della sottozona produttiva esistente (zona D1) normata dall'art. 22.1 delle NTA che indica quanto di seguito testualmente riportato: "22.1- Zone produttive esistenti (ZONE D1) 1. Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate ad attività finalizzate alla produzione di beni o servizi, alla riparazione o trasformazione di beni materiali. Destinazioni d'uso ammesse - industrie e laboratori artigianali - laboratori di ricerca ed analisi legati all'attività - magazzini, depositi, silos - corrieri ed aziende di autotrasporto - officine e carrozzerie - laboratori di riparazione e simili - servizi aziendali per gli addetti - attrezzature sociali necessarie alla vita associativa dei lavoratori Interventi edilizi consentiti - Tutti gli interventi previsti dalla disciplina di dettaglio del PEE di cui al TITOLO II, Capo I per gli edifici privi di valore. - Ampliamento o costruzione di nuovi edifici nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA Ufmq/mq 0,70 RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA Rcmq/mq 0,50 ALTEZZA MASSIMA (salvo volumi tecnologici) Hm 110,00 DISTANZA MINIMA DAI CONFINI ml 5,00 DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI ml 10,00 - Nel caso di progetti unitari coordinati tra lotti limitrofi sono ammessi incrementi fino all' Uf = 0,80 mq/mq. Con il n. 32 unisce un estratto della cartografia del RUC e delle NTA

**Prezzo base d'asta: € 224.268,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.198,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - via Giuseppe Garibaldi n.c. 23		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 465, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 488	<b>Superficie</b>	169,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato edificato in epoca remota (presumibilmente agli inizi del secolo scorso) risulta inutilizzato da numerosi anni e si trova in stato di abbandono; inoltre in conseguenza della completa assenza di lavori da lungo periodo di tempo, sia di ordinaria che di straordinaria manutenzione, si presenta in pessime condizioni di statica e di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra fabbricato "terra-tetto" di remota costruzione ed in pessime condizioni statiche e di conservazione situato in Comune di Montecatini Terme (PT) via Giuseppe Garibaldi n.c. 23 inserito in una schiera di edifici simili. Il fabbricato si compone di due corpi di fabbrica il primo dei quali costituisce l'edificio principale un tempo destinato ad abitazione prospiciente la via G. Garibaldi articolato su due piani fuori terra oltre soffitte "sottotetto" impraticabili e l'altro collocato sul retro costituente un manufatto accessorio articolato anch'esso su due piani fuori terra; i due corpi di fabbrica sono separati da una corte esclusiva. L'edificio principale si compone di: - ingresso, soggiorno, camera con servizio igienico, corridoio e ripostiglio sottoscala, al piano terreno; - disimpegno, cucina, sala da pranzo, camera e bagno al piano primo accessibile attraverso vano scala interno; - locali soffitta impraticabili al piano sottotetto. Il corpo di fabbrica retrostante si compone di due locali accessori al piano terreno accessibili dalla corte esclusiva interposta tra i due corpi di fabbrica e di due locali accessori al piano primo accessibili dalla terrazza a livello del piano ammezzato tra terra e primo dell'edificio principale e collocata lungo il confine lato ovest. Sulla base delle risultanze catastali è emerso che il fabbricato anticamente era utilizzato quale abitazione/pensione padronale all'insegna "Pensione Rizieri". Il fabbricato dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori; con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. E' situato a ridosso del centro cittadino di Montecatini Terme, in zona prossima alla Piazza del Popolo ed al Corso Roma, caratterizzata dalla presenza di negozi, boutique, istituti bancari, uffici, stabilimenti termali ed alberghi, detta zona assai prossima alla stazione ferroviaria di Montecatini Centro, risulta urbanizzata, dotata di infrastrutture, parcheggi e ben collegata con la viabilità extraurbana e con il casello dell'autostrada "A11/Firenze-Mare".</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.000,00**

Bene N° 2 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Pieve a Nievole (PT) - via Colonna senza numero civico		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1700, Sub. 5, Categoria C2 - Fg. 6, Part. 94, Sub. 9, Categoria F1 - Fg. 6, Part. 1873, Categoria F1 - Fg. 6, Part. 1874, Categoria F1	<b>Superficie</b>	258,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare ad uso magazzino si presenta in cattive condizioni di conservazione sia a causa della vetustà che delle infiltrazioni di acqua provenienti dal sovrastante lastrico solare di copertura (mappale n. 1700 sub. 6 di pertinenza del successivo lotto n. 3) oltre che per la totale mancanza di ogni e qualsiasi intervento manutentorio nel corso degli anni.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzione del fabbricato condominiale in corso di costruzione, ristrutturazione e finitura, e quindi non ancora ultimato, posto in Comune di Pieve a Nievole (PT) via della Colonna senza numero civico comprendente, detta porzione, l'unità immobiliare ad uso magazzino situata al piano primo composta da ampio locale oltre servizi igienici con antibagno al detto piano primo e da ingresso, vano scala e vano montacarichi (non funzionante) al piano terreno. L'unità immobiliare dispone di area urbana situata al piano terreno lato sud-ovest da adibire a parcheggio autoveicoli. L'accesso agli immobili avviene attraverso stradella di penetrazione che si diparte dalla via della Colonna, in comproprietà tra la società esecutata (per la quota di 1/2) ed il signor **** Omissis **** (per la residua quota di 1/2) e quindi attraverso corte comune. E' da notare che la suddetta stradella di penetrazione risulta gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, nonché da servitù di attraversamento condutture utenze e di allacciamento alla fognatura bianca e nera ed ai servizi a favore di numerosi soggetti proprietari dei fabbricati collocati sia lungo la stradella di penetrazione a partire dalla via della Colonna sino a giungere alla corte comune a servizio del fabbricato di proprietà della Società **** Omissis **** nonché a favore di terzi. La società esecutata, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo di Montecatini Terme in data 28/04/2009 rep. 2831 racc. 1901, in appresso meglio descritto ed allegato, ha acquistato, unitamente ai beni che costituiscono i lotti 2 e 3 della perizia e ad ulteriori due magazzini situati al piano terreno (oggi di proprietà di terzi), i diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero sulla stradella di penetrazione (contraddistinta dai mappali n. 1873 et n. 1874 del foglio di mappa n. 6) per il collegamento pedonale/carraio con la strada pubblica via della Colonna. Rilevato che la Società esecutata, relativamente alla stradella di penetrazione, risulta titolare dei diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero, lo scrivente ha ritenuto opportuno attribuire al bene costituente il lotto n. 2 la quota di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero, in quanto la residua quota di comproprietà pari ad 1/4 è stata attribuita al fabbricato in corso di costruzione costituente il successivo bene n. 3. Segnala altresì che nel corso degli anni i proprietari dei fabbricati collocati lungo la stradella di penetrazione hanno aperto cancelli pedonali e carrabili, per cui potrebbero avere acquisito diritti di servitù di passaggio, transito, apertura di cancelli, etc. Gli stessi soggetti hanno provveduto ad installare all'inizio della stradella privata, in posizione leggermente arretrata rispetto alla via della Colonna, una barriera con asta automatica stradale comandata elettricamente che regola l'entrata e l'uscita da detta via per gli autoveicoli. Il magazzino usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione. I beni dovranno essere posti in vendita (e quindi trasferiti) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori; con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. IL fabbricato condominiale è situato in prossimità del centro abitato di Pieve a Nievole in zona caratterizzata sia da complessi residenziali che da negozi, uffici, laboratori etc. La zona risulta ben collegata con la viabilità extraurbana e con il casello dell'autostrada "A11 Firenze-Mare".</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 224.268,00

Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione			
<b>Ubicazione:</b>	Pieve a Nievole (PT) - via Colonna senza numero civico		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 94, Sub. 8, Categoria F3 - Fg. 6, Part. 1700, Sub. 6, Categoria F5 - Fg. 6, Part. 1873, Categoria F1 - Fg. 6, Part. 1874, Categoria F1	<b>Superficie</b>	411,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato in corso di costruzione si presenta in non buone condizioni di conservazione stante l'incompletezza dei lavori, sospesi da numerosi anni, che hanno causato infiltrazioni di acqua ai vari piani. In particolare il lastrico solare situato al piano 2° lato ovest necessita di interventi riparatori per quanto concerne la guaina di impermeabilizzazione che risulta danneggiata in varie zone e la scossalina in rame perimetrale parzialmente mancante perchè divelta dal vento; tali danneggiamenti determinano infiltrazioni di acqua nei sottostanti locali ad uso magazzino situati al piano primo (costituenti il lotto n. 2) e ad uso laboratorio/magazzino al piano terreno (di proprietà di terzi). L'incompletezza dei lavori determina altresì situazioni di pericolo per mancanza di protezioni lungo il perimetro del lastrico solare al piano primo ed in corrispondenza del vano scale ed ascensore oltre che dei terrazzi ai vari piani privi di adeguate protezioni anche provvisoriale.		
<b>Descrizione:</b>	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzione del fabbricato condominiale in corso di costruzione, ristrutturazione e finitura, posto in Comune di Pieve a Nievole (PT) via della Colonna snc, comprendente, detta porzione, il corpo di fabbrica di nuova costruzione realizzato "al grezzo" situato sul lato est ed il lastrico solare situato a livello del piano secondo costituente la copertura piana del locale magazzino che forma oggetto del lotto n. 2 che precede e dei sottostanti laboratori situati al piano terreno di altra proprietà. Il corpo di fabbrica di nuova costruzione, situato sul lato est ed i cui lavori risultano sospesi da circa 10 anni, è articolato su tre piani fuori terra oltre piano sottotetto e risulta realizzato, come già detto, completamente "al grezzo". Secondo le previsioni progettuali, a lavori ultimati, risulterà così composto: - al piano terra, da un locale da destinare a laboratorio artigianale ovvero magazzino, oltre ufficio, servizi, spogliatoio e resede esclusivo da destinare in parte a parcheggio auto, oltre vano scale ed ascensore per il collegamento con i piani superiori; la suddetta porzione risulta mancante sia delle murature di tamponamento che delle tramezzature interne; - al piano primo, da un locale da destinare a mostra - esposizione a servizio del laboratorio artigianale/magazzino al piano terra oltre quattro balconi; la suddetta porzione risulta mancante delle tramezzature interne; - al piano secondo, da vari locali da destinare a civile abitazione, comprendenti: soggiorno/pranzo, disimpegno, due bagni, guardaroba, due camere e quattro balconi, oltre lastrico solare sul lato ovest che funge da copertura alle sottostanti unità immobiliari (magazzino, collocato al piano primo costituente il lotto n. 2 che precede e laboratorio artigianale, collocato al piano terreno, di proprietà di terzi); - al piano terzo "sottotetto", da locali ad uso soffitta con terrazza "a tasca". L'accesso agli immobili avviene attraverso stradella di penetrazione che si diparte dalla via della Colonna, in comproprietà tra la società esecutata (per la quota di 1/2) ed il signor **** Omissis **** (per la residua quota di 1/2) e quindi attraverso corte comune. E' da notare che la suddetta stradella di penetrazione risulta gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, nonché da servitù di attraversamento condutture utenze e di allacciamento alla fognatura bianca e nera ed ai servizi a favore di numerosi soggetti proprietari dei fabbricati collocati sia lungo la stradella di penetrazione a partire dalla via della Colonna sino a giungere alla corte comune a servizio del fabbricato di proprietà della Società **** Omissis ****, nonché a favore di terzi. La società esecutata, con atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Russo di Montecatini Terme in data 28/04/2009 rep. 2831 racc. 1901, in appresso meglio descritto ed allegato, ha acquistato, unitamente ai beni che costituiscono i lotti 2 et 3 della perizia e ad ulteriori due magazzini situati al piano terreno (oggi di proprietà di terzi), i diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero sulla stradella di penetrazione (contraddistinta dai mappali n. 1873 et n. 1874 del foglio di mappa n. 6) per il collegamento pedonale/carraio con la strada pubblica via della Colonna. Rilevato che la Società esecutata, relativamente alla stradella di penetrazione, risulta titolare dei diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero, lo scrivente ha ritenuto opportuno attribuire al bene costituente il lotto n. 3 la quota di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero, in quanto la residua quota di comproprietà pari ad 1/4 è stata attribuita al fabbricato in corso di costruzione costituente il precedente bene n. 2. Segnala altresì che nel corso degli anni i proprietari dei fabbricati collocati lungo la stradella di penetrazione hanno aperto cancelli pedonali e carrabili, per cui potrebbero avere acquisito diritti di servitù di passaggio, transito, apertura di cancelli, etc. Gli stessi soggetti hanno provveduto ad installare all'inizio della stradella privata, in posizione leggermente arretrata rispetto alla via della Colonna, una barriera con asta automatica stradale comandata elettricamente che regola l'entrata e l'uscita da detta via per gli autoveicoli. Il fabbricato in corso di costruzione usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza ai sensi di legge, consuetudine e destinazione. I beni dovranno essere posti in vendita (e quindi trasferiti) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori; con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive, comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti e per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Il fabbricato condominiale è situato in prossimità del centro abitato di Pieve a Nievole in zona caratterizzata sia da complessi residenziali che da negozi, uffici, laboratori etc. La zona risulta ben collegata con la viabilità extraurbana e		

	con il casello dell'autostrada "A11 Firenze-Mare".
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI N.C. 23**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito  
Iscritto a Pescia il 16/05/2008  
Reg. gen. 2637 - Reg. part. 699  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Spese: € 180.000,00  
Percentuale interessi: 6,50 %  
Rogante: notaio Russo Francesco di Montecatini Terme  
Data: 08/05/2008  
N° repertorio: 2424  
N° raccolta: 1564  
Note: Con il n.9 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 699 del 16/05/2008
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 14/04/2015  
Reg. gen. 1316 - Reg. part. 254  
Quota: 1/1  
Importo: € 492.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 246.000,00  
Interessi: € 246.000,00  
Percentuale interessi: 4,10 %  
Rogante: Notaio Monica Paggi di Pistoia  
Data: 09/04/2015  
N° repertorio: 1975  
N° raccolta: 1338  
Note: Con il n.10 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 254 del 14/04/2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 18/09/2015  
rep. 1778/1  
Iscritto a Pescia il 28/09/2015  
Reg. gen. 3396 - Reg. part. 628  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 48.069,88  
Note: Con il n. 11 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 628 del 28/09/2015

- **Ipoteca Conc.Amministrativa/riscossione** derivante da 0424 ruolo emessa da Equitalia Servizi di Riscossione spa in data 23/05/2017 rep 966/8917

Iscritto a Pescia il 24/05/2017

Reg. gen. 2368 - Reg. part. 370

Quota: 1/1

Importo: € 168.403,22

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 84.201,61

Note: Con il n.12 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 370 del 24/05/2017 e precisa che a margine della suddetta Iscrizione figura l'annotazione Reg. Part. 669 del 16/02/2022 (non di interesse per la presente procedura esecutiva)

- **Ipoteca conc.Amministrativa-Riscossione** derivante da 0424 ruolo emesso da Agenzia delle entrate-riscossione in data 08/10/2018 rep. 1191/8918

Iscritto a Pescia il 09/10/2018

Reg. gen. 4968 - Reg. part. 813

Quota: 1/1

Importo: € 265.231,66

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 132.615,83

Note: Con il n.13 unisce la nota di iscrizione Reg. Part. 813 del 09/10/2018

- **ipoteca conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 ruolo e avviso di accertamento esecutivo emessa dall'Agenzia delle Entrate -riscossione del 12/06/2023 rep. 1692/8923

Iscritto a Pescia il 13/06/2023

Reg. gen. 3306 - Reg. part. 426

Quota: 1/1

Importo: € 94.847,36

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.423,68

Note: Con il n.14 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 426 del 13/06/2023

- **Ipoteca conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 ruolo e avviso di accertamento Ente emesso dall'Agenzia delle Entrate -riscossione i ndata 23/04/2024 rep.1844/8924

Iscritto a Pescia il 24/04/2024

Reg. gen. 2464 - Reg. part. 314

Quota: 1/1

Importo: € 251.135,44

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.567,72

Note: Con il n. 15 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 314 del 24/04/2024

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso da UNEP c/o Tribunale di Crotone (KR)**

Trascritto a Pescia il 30/05/2024

Reg. gen. 3182 - Reg. part. 2064

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n.16 unisce la nota di Trascrizione Reg. Part. 2064 del 30/05/2024

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA COLONNA SENZA NUMERO CIVICO**

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 04/12/2009

Reg. gen. 5984 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

Importo: € 850.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 425.000,00

Spese: € 425.000,00

Percentuale interessi: 3,40 %

Rogante: notaio Francesco Russo

Data: 02/12/2009

N° repertorio: 3028

N° raccolta: 2066

Note: Con il n. 28 unisce l'atto pubblico di mutuo fondiario e la nota di Iscrizione Reg. Part. 1541 del 04/12/2009

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pescia il 13/04/2015

Reg. gen. 1294 - Reg. part. 247

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 187.038,73

Percentuale interessi: 4,10 %

Rogante: notaio Monica Paggi di Pistoia

Data: 09/04/2015

N° repertorio: 1972

N° raccolta: 1335

Note: Con il n.29 unisce la nota di Iscrizione Reg.Part. 247 del 13/04/2015

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 14/04/2015

Reg. gen. 1316 - Reg. part. 254

Quota: 1/1

Importo: € 492.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 246.000,00  
Interessi: € 246.000,00  
Percentuale interessi: 4,10 %  
Rogante: Notaio Monica Paggi di Pistoia  
Data: 09/04/2015  
N° repertorio: 1975  
N° raccolta: 1338

Note: Con il n.10 unisce l'atto pubblico di mutuo fondiario e la nota di Iscrizione Reg. Part. 254 del 14/04/2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 18/09/2015 rep. 1778/1

Iscritto a Pescia il 28/09/2015  
Reg. gen. 3396 - Reg. part. 628  
Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 48.069,88

Note: Con il n. 11 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 628 del 28/09/2015 e l'annotamento Reg. Part. 668 del 16/06/2022

- **Ipoteca Conc.Amministrativa/riscossione** derivante da 0424 ruolo emessa da Equitalia Servizi di Riscossione spa in data 23/05/2017 rep 966/8917

Iscritto a Pescia il 24/05/2017  
Reg. gen. 2368 - Reg. part. 370  
Quota: 1/1

Importo: € 168.403,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 84.201,61

Note: Con il n.12 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 370 del 24/05/2017 e l'annotazione Reg. Part. 669 del 16/02/2022 non di interesse ai fini della perizia

- **Ipoteca conc.Amministrativa-Riscossione** derivante da 0424 ruolo emesso da Agenzia delle entrate-riscossione in data 08/10/2018 rep. 1191/8918

Iscritto a Pescia il 09/10/2018  
Reg. gen. 4968 - Reg. part. 813  
Quota: 1/1

Importo: € 265.231,66  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 132.615,83

Note: Con il n.13 unisce la nota di iscrizione Reg. Part. 813 del 09/10/2018

- **ipoteca conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 ruolo e avviso di accertamento esecutivo emessa dall'Agenzia delle Entrate -riscossione del 12/06/2023 rep. 1692/8923

Iscritto a Pescia il 13/06/2023  
Reg. gen. 3306 - Reg. part. 426  
Quota: 1/1

Importo: € 94.847,36  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.423,68

Note: Con il n.14 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 426 del 13/06/2023

- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 ruolo e avviso di accertamento Ente emesso dall'Agenzia delle Entrate - riscossione i ndata 23/04/2024 rep.1844/8924

Iscritto a Pescia il 24/04/2024

Reg. gen. 2464 - Reg. part. 314

Quota: 1/1

Importo: € 251.135,44

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.567,72

Note: Con il n.15 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 314 del 24/04/2024

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso da UNEP c/o Tribunale di Crotona (KR)**

Trascritto a Pescia il 30/05/2024

Reg. gen. 3182 - Reg. part. 2064

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n.16 unisce l'atto di pignoramento e la nota di Trascrizione Reg. Part. 2064 del 30/05/2024

- **verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP c/o Tribunale di Crotona (KR)**

Trascritto a Pescia il 18/12/2024

Reg. gen. 7479 - Reg. part. 4948

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 30 unisce l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione Reg. Part. 4948 del 18/12/2024.

## **BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA COLONNA SENZA NUMERO CIVICO**

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 04/12/2009

Reg. gen. 5984 - Reg. part. 1541

Quota: 1/1

Importo: € 850.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 425.000,00

Spese: € 425.000,00

Percentuale interessi: 3,40 %  
Rogante: notaio Francesco Russo  
Data: 02/12/2009  
N° repertorio: 3028  
N° raccolta: 2066

Note: Con il n. 28 unisce l'atto pubblico di mutuo fondiario e la nota di Iscrizione Reg. Part. 1541 del 04/12/2009

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pescia il 13/04/2015  
Reg. gen. 1294 - Reg. part. 247

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 187.038,73

Percentuale interessi: 4,10 %

Rogante: notaio Monica Paggi di Pistoia

Data: 09/04/2015

N° repertorio: 1972

N° raccolta: 1335

Note: Con il n. 29 unisce la nota di Iscrizione Reg.Part. 247 del 13/04/2015

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

Iscritto a Pescia il 14/04/2015

Reg. gen. 1316 - Reg. part. 254

Quota: 1/1

Importo: € 492.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 246.000,00

Interessi: € 246.000,00

Percentuale interessi: 4,10 %

Rogante: Notaio Monica Paggi di Pistoia

Data: 09/04/2015

N° repertorio: 1975

N° raccolta: 1338

Note: Con il n.10 unisce l'atto pubblico di mutuo fondiario e la nota di Iscrizione Reg. Part. 254 del 14/04/2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 18/09/2015 rep. 1778/1

Iscritto a Pescia il 28/09/2015

Reg. gen. 3396 - Reg. part. 628

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.069,88

Note: Con il n. 11 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 628 del 28/09/2015

- **Ipoteca Conc.Amministrativa/riscossione** derivante da 0424 ruolo emessa da Equitalia Servizi di Riscossione spa in data 23/05/2017 rep 966/8917

Iscritto a Pescia il 24/05/2017

Reg. gen. 2368 - Reg. part. 370

Quota: 1/1

Importo: € 168.403,22

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 84.201,61

Note: Con il n.12 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 370 del 24/05/2017 e precisa che a margine della suddetta Iscrizione figura l'annotazione Reg. Part. 669 del 16/02/2022 non di interesse ai fini della perizia

- **Ipoteca conc.Amministrativa-Riscossione** derivante da 0424 ruolo emesso da Agenzia delle entrate-riscossione in data 08/10/2018 rep. 1191/8918

Iscritto a Pescia il 09/10/2018

Reg. gen. 4968 - Reg. part. 813

Quota: 1/1

Importo: € 265.231,66

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 132.615,83

Note: Con il n.13 unisce la nota di iscrizione Reg. Part. 813 del 09/10/2018

- **ipoteca conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 ruolo e avviso di accertamento esecutivo emessa dall'Agenzia delle Entrate -riscossione del 12/06/2023 rep. 1692/8923

Iscritto a Pescia il 13/06/2023

Reg. gen. 3306 - Reg. part. 426

Quota: 1/1

Importo: € 94.847,36

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.423,68

Note: Con il n.14 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 426 del 13/06/2023

- **Ipoteca conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 ruolo e avviso di accertamento Ente emesso dall'Agenzia delle Entrate -riscossione in data 23/04/2024 rep.1844/8924

Iscritto a Pescia il 24/04/2024

Reg. gen. 2464 - Reg. part. 314

Quota: 1/1

Importo: € 251.135,44

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.567,72

Note: Con il n.15 unisce la nota di Iscrizione Reg. Part. 314 del 24/04/2024

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili emesso da UNEP c/o Tribunale di Crotone (KR)**

Trascritto a Pescia il 30/05/2024

Reg. gen. 3182 - Reg. part. 2064

Quota: 1/1

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



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

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 16 unisce l'atto di pignoramento e la nota di Trascrizione Reg. Part. 2064 del 30/05/2024

- **verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP c/o Tribunale di Crotone (KR)**

Trascritto a Pescia il 18/12/2024

Reg. gen. 7479 - Reg. part. 4948

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Con il n. 30 unisce l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione Reg. Part. 4948 del 18/12/2024.

