TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Geom. Bisogni Felice, nella procedura 9/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Stato conservativo 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 14
Stima / Formazione lotti 14
Riserve e particolarità da segnalare 18
Riepilogo bando d'asta 21
Lotto Unico 21
Schema riassuntivo Procedura 9/2024 23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.800,00 23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 24/07/2024, il sottoscritto Geom. Bisogni Felice, con studio in Via Esperanto, 6 - 51100 - Pistoia (PT), email bisogni.felice@gmail.com, PEC felice.bisogni@geopec.it, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - frazione Collodi, via delle Cartiere nc. 76/d con posto auto scoperto

DESCRIZIONE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del fabbricato quadrifamiliare di non recente costruzione (denominato, negli elaborati progettuali fabbricato "A") ubicato a Pescia (PT) frazione Collodi via delle Cartiere nc. 76 comprendenti, dette porzioni, due unità immobiliari destinate rispettivamente ad abitazione, contraddistinta dal nc. 76/d di detta via ed a posto auto scoperto.
Il quartiere di abitazione è posto al piano primo e vi si accede a mezzo di piccola resede esclusiva sul lato sud, contraddistinta dal nc. 76/d di via delle Cartiere (in effetti ancora oggi censita catastalmente quale strada privata) e vano scala interno esclusivo; si compone di ingresso al piano terreno, soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico con doccia e terrazzo al piano primo ed è corredato da area urbana a sud-ovest del fabbricato (denominato "A") destinata a posto auto scoperto.
In particolare si tratta del terzo posto auto per chi entra nello spazio di manovra da via delle Cartiere, spazio di manovra contraddistinto dal mappale n. 1176 sub. 6 unito al mappale n. 1175 sub. 23 intestato al signor **** Omissis ****.
Il suddetto spazio antistante i posti auto risulta delimitato da muretti di recinzione ed a carico dello stesso risulta costituita, ai sensi dell'art. 1062 C.C., servitù di passaggio a piedi e con mezzi in favore dei proprietari dei posti auto scoperti e ciò in base alle pattuizioni risultanti dall'originario atto di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle di Buggiano in data 12/05/2004 rep. 19990 fasc. 9867 in appresso menzionato ed unito in copia.
Sulla base degli accordi negoziali risultanti dal suddetto atto di compravendita, le spese per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dello spazio antistante i posti auto risulta competere in ragione del 20% al proprietario dell'area ed in ragione dell'80% ai proprietari dei posti auto scoperti.
Per quanto attiene il quartiere di abitazione lo scrivente segnala che in occasione dell'accertamento sopralluogo è stato accertato che in effetti lo stesso comprende oltre ai locali al piano primo anche alcune porzioni sovrastanti al piano 2º sottotetto, accessibili attraverso una scaletta interna in ferro con pedate in legno collegata con il locale soggiorno, porzioni queste non menzionate nell'atto pubblico di compravendita in favore del signor **** Omissis **** e neppure raffigurate nelle planimetrie catastali.
Ne consegue che per le suddette porzioni, nell'ambito delle quali è stato realizzato un soppalco strutturale adibito in modo irregolare a saletta TV che si affaccia sul soggiorno ed un locale utilizzato in modo del tutto irregolare a camera da letto, non essendo state nominate nell'atto pubblico di compravendita in favore del signor **** Omissis **** e neppure raffigurate nella planimetria catastale, sussistono incertezze in ordine alla effettiva titolarità.
Infatti in origine le suddette soffitte "sottotetto" risultavano senz'altro di competenza della villetta "3A" situata a nord-est dell'edificio; viceversa, a seguito della suddivisione della villetta "3A" in due distinte unità immobiliari di abitazione e precisamente: unità "3Aa" situata al piano terreno oggi di proprietà della signora **** Omissis **** (mappale n. 1175 sub. 3) e unità "3Ab" situata al piano primo oggi di proprietà del signor ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Omissis **** (mappale n. 1175 sub. 6), all'attualità esistono incertezze in ordine alla effettiva appartenenza dei suddetti locali soffitta in quanto gli stessi potrebbero ritenersi in comune tra il signor **** Omissis **** rilevato che, come già detto:
- non sono stati menzionati in alcun modo nell'atto pubblico di compravendita in favore del signor **** Omissis ****;
- non sono stati raffigurati nella planimetria catastale del signor **** Omissis ****;
- non sono stati raffigurati nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto; infatti relativamente al fabbricato "A", unica soffitta raffigurata al piano secondo "sottotetto" è quella della villetta centrale contraddistinta al mappale n. 1175 sub. 4.
Ne consegue pertanto che nessuna garanzia può essere offerta al futuro aggiudicatario in ordine alla proprietà dei locali soffitta "sottotetto" ancorchè all'attualità risultino accessibili esclusivamente attraverso l'abitazione del signor **** Omissis ****.
Peraltro rilevato che i locali "sottotetto" risulterebbero essere stati trasformati abusivamente ed in modo del tutto irregolare, anche dal punto di vista igienico sanitario, in saletta TV e camera da letto e che pertanto a cura e spese del futuro aggiudicatario dovrà essere provveduto alla rimessa in pristino stato, ne consegue che detti locali, nel futuro, non potranno essere più collegati direttamente con il quartiere di abitazione del piano primo.
Il quartiere di abitazione usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza (fabbricato "A") ai sensi di legge consuetudine e destinazione.
L'area urbana di proprietà del signor **** Omissis **** destinata a posto auto scoperto, analogamente agli ulteriori posti auto limitrofi, risulta semplicemente inghiaiata.
Le due unità immobiliari dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) 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 è situato nella frazione Collodi del Comune di Pescia (PT), in zona caratterizzata dalla presenza di industrie per la lavorazione della carta, dei fiori secchi ed altre attività industriali/artigianali, nonchè da complessi residenziali.
La zona risulta scarsamente collegata con la viabilità extraurbana.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Lo scrivente unisce:
- con il n. 1 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 quartiere di abitazione con annessa area urbana scoperta adibita a parcheggio nonchè le porzioni situate al piano 2º sottotetto unite abusivamente al sottostante quartiere di abitazione;
- con il n. 2 una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del fabbricato "A" e degli spazi esterni destinati a posti auto scoperti nonchè degli interni del quartiere di abitazione situato al piano primo.

LOTTO UNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - frazione Collodi, via delle Cartiere nc. 76/d con posto auto scoperto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata acquisita dallo scrivente per quanto concerne:
- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare destinata ad abitazione confina con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, via delle Cartiere (già via Privata), salvo se altri.
L'unità immobiliare destinata ad area urbana ed utilizzata quale posto auto scoperto confina con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area urbana-posto auto scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	0,00 m	terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

resede e loggia	10,00 mq	10,00 mq	0,10	1,00 mq	0,00 m	terra
ingresso	2,10 mq	2,50 mq	1	2,50 mq	2,70 m	terra
Abitazione	42,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,70 m	primo
Terrazza	3,68 mq	3,68 mq	0,25	0,92 mq	0,00 m	primo
			Totale superficie convenzionale:	**62,42 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**62,42 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/02/2004** al **11/05/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 82, Part. 1175 Categoria F1, Cons. mq. 1189
Dal **12/05/2004** al **24/11/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 82, Part. 1175 Categoria F1, Cons. mq. 1189
Dal **25/11/2005** al **19/07/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 82, Part. 1175 sub. 6 (A/3) e 1175, Sub. 14 Categoria C6
Dal **20/07/2006** al **07/02/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 82, Part. 1175 sub. 6 (A/3) e 1175, Sub. 20 Categoria F1
Dal **08/02/2007** al **26/11/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 82, Part. 1175 sub. 6 (A/3) e 1175, Sub. 20 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
	82	1175	6		A3	5º	vani 3	64 mq	216,91 €	T - 1º	
	82	1175	20		F1		16 mq			Terra	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.
Viceversa, le planimetrie catastali non risultano conformi 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 ai sensi della vigente normativa.
La documentazione catastale viene unita con il n. 3.

PRECISAZIONI

Si precisa che il signor **** Omissis **** nato a Lucca il 25/04/1975 c.f. CSNDVD75D25E715I ha contratto matrimonio nel Comune di Capannori (LU) in data 09/07/2011 (e perciò in epoca successiva all'acquisto dei beni) con la signora **** Omissis **** nata a Pescia (PT) il 23/05/1971.
Con dichiarazioni rese nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
In base al contenuto del certificato di residenza e di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Pescia in data 27/08/2024 è rilevabile che il signor **** Omissis **** è residente in Pescia via delle Cartiere nc. 76/d unitamente alla coniuge signora **** Omissis **** ed al figlio **** Omissis ****.
Con il n. 4 unisce le certificazioni di stato civile ed anagrafe riferite al signor **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare di abitazione si presenta in non buone condizioni di conservazione state la mancanza di ogni e qualsiasi intervento manutentivo dall'epoca della costruzione agli infissi esterni, imbiancatura dei locali, impianti etc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'accesso da via delle Cartiere alla striscia di terreno antistante i posti auto scoperti risulta costituita ai sensi dell'art. 1062 del C.C. servitù di passaggio a piedi e con mezzi a carico della striscia di terreno insistente sul mappale n. 1176 del foglio di mappa n. 82, di larghezza pari alla distanza tra via delle Cartiere ed il confine ovest del mappale n. 1175 e profondità di circa mt. 8,00 a partire dall'esistente cancello lungo la via vicinale, meglio individuata con colore giallo nella planimetria allegata all'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle di Buggiano in data 12/05/2004 rep. 19990 racc. 9867 trascritto a Pescia il 31/05/2004.
Con lo stesso atto è stata altresì costituita servitù non aedificandi per lo sfruttamento degli indici edificatori a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. 1175 necessari alla costruzione dell'abitazione 1B facente parte dell'edificio B, insistente sul mappale n. 1176 del foglio di mappa n. 82.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sulla base della documentazione acquisita presso il Comune di Pescia è stato possibile rilevare che:
- la porzione seminterrata del fabbricato "A" risulta realizzata parte in cemento armato mediante una platea di fondazione e muri di contenimento e parte in blocchi di laterizio tipo "Poroton" dello spessore di cm. 25;
- le murature portanti dei piani superiori risultano realizzate con blocchi in laterizio tipo "poroton" dello spessore di cm. 25 mentre le pareti divisorie sono realizzate con elementi di laterizio forato dello spessore di cm. 10;
- i solai di interpiano e di copertura sono realizzati in latero cemento armato;
- il manto di copertura è costituito da tegole portoghesi di laterizio;
- gli intonaci interni ed esterni sono di tipo civile a base di malte premiscelate e tinteggiati con temperina fine per gli interni e con pitture idrorepellenti per gli esterni.
Internamente il quartiere di abitazione presenta le seguenti finiture e dotazioni di impianti:
- scala interna che conduce al piano primo realizzata in cemento armato, rivestita con lastre in pietra serena e dotata di ringhiera in ferro;
- pianerottoli di riposo pavimentati con mattonelle di monocottura;
- portoncino di ingresso a piano terra di tipo blindato;
- infissi esterni costituiti da finestre e porte finestre in legno "pino di svezia" con vetri termici con camera d'aria e persiane in legno "pino di svezia";
- pavimentazione dei locali al piano primo in piastrelle di monocottura eccetto la camera da letto pavimentato con parquet in legno essenza "rovere" ed il locale doccia-w.c. pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata e dotato di sanitari in vitreous china;
- terrazzo pavimentato con elementi in cotto e dotato di parapetto in c.a.;
- impianto di riscaldamento combinato per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da generatore di calore alimentato a gas metano collocato sulla terrazza e radiatori in ghisa all'interno dei locali e termoarredi all'intero del locale doccia-w.c.
Esiste altresì una stufa a "pellet" in corrispondenza dell'arrivo della scala che conduce al piano primo;
- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori protetti da fulaxite e placche in PVC;
- i locali al piano sottotetto, realizzati in modo abusivo, risultano accessibili attraverso scaletta in ferro con pedate in legno; sono pavimentati parte in listelli di legno essenza rovere, parte con mattonelle di monocottura e sono dotati di lucernari a tetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Entrambe le due unità immobiliari, destinate ad abitazione e posto auto scoperto, risultano utilizzate dal signor **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare signori **** Omissis **** (coniuge) e **** Omissis **** (figlio), come può rilevarsi dal certificato di residenza e stato di famiglia allegato con il n. 4

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **26/01/1983** al **11/05/2004**	**** Omissis ****	notaio Carlo Bellandi	26/01/1983	39900	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	14/02/1983	543	446
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pescia	08/02/1983	479	227
Dal **12/05/2004** al **07/02/2007**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Alberto Carapelle di Buggiano	12/05/2004	19990	9867
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	31/05/2004		1902
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/02/2007** al **26/11/2024**	**** Omissis ****	**atto pubblico di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Roberto Martinelli di Altopascio (LU)	08/02/2007	153839	15236
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	14/02/2007		481
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:
- con il n. 5 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle di Buggiano (Pt) in data 12/05/2004 rep. 19990 racc. 9867 trascritto a Pescia il 31/05/2004 al n. 1902 Registro Particolare;
- con il n. 6 l'atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Martinelli Roberto di Altopascio in data 08/02/2007 rep. 153839/15236, con nota di trascrizione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 24/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pescia (PT) il 14/02/2007
  Reg. gen. 925 - Reg. part. 248
  Quota: 1/1
  Importo: € 165.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Spese: € 55.000,00
  Percentuale interessi: 4,883 %
  Rogante: notaio Roberto Martinelli di Altopascio (LU)
  Data: 08/02/2007
  N° repertorio: 153840
  N° raccolta: 15237
  Note: Con il n. 7 unisce l'atto pubblico di mutuo fondiario con relativa nota di Iscrizione

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della Liquidazione Controllata emessa dal Tribunale di Pistoia in data 10/04/2024 rep. 27/2024**
  Trascritto a Pescia (PT) il 25/06/2024
  Reg. gen. 3755 - Reg. part. 2435
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Con il n. 8 unisce la nota di Trascrizione della Sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata emessa dal Tribunale di Pistoia in data 10/04/2024 rep. 27/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 9 unisce l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del signor **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pescia è stato possibile rilevare che il fabbricato del quale fa parte il quartiere di abitazione oggetto di perizia ricade in zona "B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto - art. 26.4 delle NTA".
Tali zone corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli interventi urbanistici precedenti, pressochè complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria, come può rilevarsi dalla documentazione unita con il n. 10.

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.

Le ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Pescia sono risultate oltremodo complesse stante la pessima gestione delle stesse ed i numerosi trasferimenti effettuati presso vari locali destinati alla conservazione delle pratiche.
A tale grave situazione si è aggiunto, nel caso di specie, un Decreto di Sequestro emesso dal Sostituto Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Pistoia dott. Francesco Sottosanti in data 06/04/2010 nell'ambito del Procedimento n. 780/10 RG - notizie di reato, avente ad oggetto le pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto della perizia.
Pertanto non è dato conoscere se il mancato reperimento delle pratiche edilizie di maggiore importanza ai fini della redazione della presente perizia rappresentate dalle varianti in corso d'opera alla originaria Concessione Edilizia n. 113/03 del 05/12/2003 e dall'attestazione finale di Agibilità, sia dipeso dai numerosi trasferimenti effettuati presso i locali destinati alla conservazione delle pratiche come certificato dalla Responsabile dell'U.O.C. del Comune di Pescia con la nota trasmessa a mezzo PEC in data 13/11/2024 (unita con il n. 11) ovvero dal Decreto di Sequestro in precedenza citato e risultante dai documenti uniti con il n. 12.
Tuttavia prescindendo dalla vera causa che ha determinato la impossibilità di poter acquisire le suddette pratiche edilizie e poterle verificare al fine di stabilire l'entità e tipologia delle opere abusive che sicuramente sono state introdotte nel corso dei lavori di costruzione del fabbricato di interesse denominato negli elaborati grafici progettuali "fabbricato A" (ovvero successivamente da parte dei soggetti acquirenti tra i quali figura anche il signor Casanova David), lo scrivente all'attualità è impossibilitato a trarre conclusioni puntuali in ordine alla conformità edilizia dei beni oggetto di perizia.
Viceversa, elementi più precisi potrebbero essere desunti, ove ritenuto necessario ed ammissibile, dal contenuto degli atti, documenti e/o perizie riferite al Procedimento n. 780/2010 RG notizie di reato presso la Procura della Repubblica del Tribunale di Pistoia.
Fatta questa necessaria premessa, lo scrivente segnala che sulla base del contenuto dell'atto pubblico di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

compravendita in favore del signor **** Omissis **** (atto notaio Roberto Martinelli del 08/02/2007 rep. 153839/15236, unito con il n. 6) è rilevabile:
"- che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente atto è stato edificato dopo il 17 marzo 1985, in dipendenza della Concessione Edilizia n. 113 del 05 dicembre 2003, del Permesso di Costruire n. 45 del 24 luglio 2004 e della denuncia di Inizio Attività presentata in data 8 aprile 2005 e che in data 26 luglio 2006, al protocollo n. 19529 è stata presentata al Comune di Pescia la dichiarazione di abitabilità;
- che successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto concessione od autorizzazione".
Le ricerche effettuate attraverso il Sistema Informatizzato del Comune di Pescia hanno permesso di rilevare la non perfetta corrispondenza degli estremi delle pratiche edilizie contenuti nell'atto di compravendita e più precisamente:
1) la Concessione Edilizia n. 113/2003 è stata rilasciata alla Società MGE di Mauro Pacini in data 05/12/2003 su domanda presentata in data 03/03/2003 al n. 5385 di protocollo (Pratica Edilizia n. 25/2003) per la costruzione di due villette "trifamiliari" in frazione Collodi via delle cartiere contraddistinte rispettivamente con la lettera "A" (quello di interesse per la presente perizia) e con la lettera "B" (l'altra).
Con il n. 13 unisce la documentazione rilasciata dal Comune di Pescia con la precisazione che le tavole progettuali non recano alcun timbro del protocollo comunale e/o di approvazione per cui non vi è certezza che le stesse siano quelle effettivamente approvate dalla Commissione Edilizia nella seduta del 04/07/2003;
2) Il Permesso di Costruire n. 45 del 29/07/2005 (P.E. n. 31/C/2005) è stato rilasciato alla **** Omissis **** in data 30/08/2005 su domanda presentata in data 19/04/2005 al n. 9361 di protocollo generale, quale variante alla Concessione Edilizia n. 113 del 05/11/2003 per la costruzione di due fabbricati ad uso civile abitazione in frazione Collodi via delle Cartiere.
Viceversa, come indicato in precedenza, nell'atto pubblico di compravendita in favore del signor **** Omissis **** la data del PdC n. 45 è indicata erroneamente nel giorno 24/07/2004.
In base al contenuto della relazione tecnica allegata al PdC n. 45/2005 (unico documento fornito recante il timbro di approvazione ed il riferimento al PdC n. 45/2005) è rilevabile che:
- la variante in Corso d'Opera in oggetto va a sostituire la DIA precedentemente presentata (DIA prot. 8492 del 08/04/2005, ndr) ed è finalizzata a dividere la villetta identificata con la sigla 3A nella Concessione Edilizia n. 113/2003 e per apportare alcune modifiche esterne che non comportano variazioni di altezze esterne ma un lieve aumento della superficie utile dell'edificio A che arriva a mq. 193,07.
Complessivamente la superficie utile dei due edifici A et B passa da mq. 378,05 a mq. 379,93 e perciò minore della superficie utile massima ammissibile pari a mq. 381.
Rispetto al progetto originario avente ad oggetto la costruzione di due villette identificate con le lettere "A" et "B", la variante prevede per l'edificio "A" la divisione della villetta 3A in due distinte abitazioni contraddistinte con la lettera 3Aa (per l'abitazione al piano primo oggi appartenente al signor **** Omissis ****) e con la lettera 3Ab (per l'abitazione al piano terreno oggi appartenente alla signora **** Omissis ****).
La realizzazione di due distinte unità immobiliari con la divisione dei locali situati al piano primo rispetto a quelli del piano terreno e del garage al piano seminterrato, prevedeva tra l'altro l'accesso alla nuova unità posta al piano primo, sfruttando la scala esistente dalla quale si accedeva al detto piano primo, accesso completamene indipendente essendo stato creato attraverso una nuova porta di ingresso sul fronte sud mentre l'accesso all'altra unità immobiliare che comprende il piano seminterrato ed il piano rialzato, rimane quello originario.
E' indicato che la superficie dell'unità 3Aa (abitazione al piano primo oggi di proprietà del signor Casanova David) è pari a mq. 42,54 mentre quella dell'unità 3Ab (abitazione al piano terreno) è pari a mq. 31,98.
Le altre modifiche previste nel progetto, da apportare al fabbricato A, sono indicate nelle seguenti:
- realizzazione di tre tettoie sopra la porta del garage delle unità 1A, 3A e 1B e di una piccola tettoia sopra la porta di ingresso dell'unità 1A;
- modifica dell'unità 2A con realizzazione di una terrazza con profondità inferiore a mt. 2,00 e di un terrazzo a tasca nella soffitta dell'unità 1A.
Con il n. 14 unisce il PdC n. 45/2005 e la relazione tecnica, precisando che le tavole progettuali richiamate alla pagina n. 2 del PdC e precisamente tav. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 non sono state fornite dal Comune di Pescia in quanto "non rintracciabili" come può rilevarsi dalla nota di sollecito trasmessa a mezzo mail in data 31/10/2024 alla signora **** Omissis **** che gestisce l'archivio del Comune (unita con il n. 15) e dalla certificazione trasmessa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a mezzo PEC in data 13/11/2024 dalla Responsabile della U.O.C. **** Omissis **** (unita con il n.11).
La mancanza delle suddette tavole progettuali allegate al PdC di fatto impedisce di poter stabilire con precisione l'esistenza e l'entità delle opere abusive introdotte nell'ambito dell'unità immobiliare situata al piano primo oggetto di perizia (unita 3Aa), in quanto nella relazione tecnica è genericamente descritto l'intervento da attuare mentre eventuali modifiche introdotte nel corso dei lavori ovvero successivamente dovrebbero scaturire dal confronto tra lo stato di progetto e lo stato di fatto rilevato in loco dallo scrivente.
Tuttavia nella relazione tecnica gli interventi che hanno interessato il piano sottotetto non sono descritti in alcun modo; gli stessi comprendono:
- demolizione del solaio di calpestio della soffitta sovrastante il disimpegno caposcala ed il soggiorno al piano primo per ricavare un doppio volume (soppalco) accessibile attraverso una scaletta in ferro collegata con il soggiorno;
- realizzazione di n. 2 lucernari a tetto, uno dei quali a servizio del doppio volume e l'altro a servizio della soffitta utilizzata in modo del tutto irregolare per mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitario quale camera da letto (altezza notevolmente inferiore a quella minima e insufficienti rapporti aero-illuminanti).
Per quanto concerne questi ultimi interventi che riguardano le soffitte "sottotetto" lo scrivente segnala che gli stessi non possono essere regolarizzati nè dal punto di vista edilizio e tantomeno dal punto di vista strutturale per superamento degli indici edificatori totalmente utilizzati in sede di costruzione del fabbricato "A" e per contrasto con le norme igienico sanitarie.
Conseguentemente il piano sottotetto dovrà essere reso inaccessibile mediante ripristino del solaio di copertura del locale soggiorno con angolo cottura.
3) La dichiarazione/Attestazione di Abitabilità depositata in data 26/07/2006 al numero 19529 di protocollo menzionata nell'atto pubblico di compravendita in favore del signor **** Omissis **** non risulta rintracciabile negli archivi del Comune di Pescia, come rilevabile dalla certificazione rilasciata dalla Responsabile di U.O.C. in data 13/11/2024 unita con il n. 11.
Lo scrivente segnala infine che le ricerche effettuate presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile sede di Pistoia, hanno permesso di rilevare che nessuna pratica strutturale è stata rintracciata ai nominativi delle società che hanno realizzato l'intervento e neppure è stata rinvenuta all'interno delle pratiche edilizie la dichiarazione da parte del direttore dei lavori che l'intervento non era soggetto a tale adempimento.

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.

Lo scrivente segnala altresì che all'interno delle varie pratiche edilizie ed in particolare all'interno del PdC n. 45/2005 non sono state rinvenute le relazioni relative all'isolamento acustico ai sensi dell'art. 8 del D.M. 05/07/1975.
Tenuto conto delle problematiche esposte in precedenza relative al mancato rilascio allo scrivente di copia di atti e documenti progettuali da parte del Comune di Pescia, non risulta possibile poter effettuare una quantificazione puntuale dei costi per la regolarizzazione delle opere abusive e/o per la rimessa in pristino stato di quelle non sanabili.
Conseguentemente tutti i costi, oneri e spese di qualunque genere, restano a totale ed esclusivo carico della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

parte che si renderà aggiudicataria dei beni, anche se superiori all'importo risultante dal deprezzamento applicato al valore di stima per giungere al prezzo base.

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 documentazioni in atti, non viene garantita l'inesistenza, per qualunque motivo non considerati, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar 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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - frazione Collodi, via delle Cartiere nc. 76/d con posto auto scoperto
  Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del fabbricato quadrifamiliare di non recente costruzione (denominato, negli elaborati progettuali fabbricato "A") ubicato a Pescia (PT) frazione Collodi via delle Cartiere nc. 76 comprendenti, dette porzioni, due unità immobiliari destinate rispettivamente ad abitazione, contraddistinta dal nc. 76/d di detta via ed a posto auto scoperto. Il quartiere di abitazione è posto al piano primo e vi si accede a mezzo di piccola resede esclusiva sul lato sud, contraddistinta dal nc. 76/d di via delle Cartiere (in effetti ancora oggi censita catastalmente quale strada privata) e vano scala interno esclusivo; si compone di ingresso al piano terreno, soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico con doccia e terrazzo al piano primo ed è corredato da area urbana a sud-ovest del fabbricato (denominato "A") destinata a posto auto scoperto. In particolare si tratta del terzo posto auto per chi entra nello spazio di manovra da via delle Cartiere, spazio di manovra contraddistinto dal mappale n. 1176 sub. 6 unito al mappale n. 1175 sub. 23 intestato al signor **** Omissis ****. Il suddetto spazio antistante i posti auto risulta delimitato da muretti di recinzione ed a carico dello stesso risulta costituita, ai sensi dell'art. 1062 C.C., servitù di passaggio a piedi e con mezzi in favore dei proprietari dei posti auto scoperti e ciò in base alle pattuizioni risultanti dall'originario atto di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle di Buggiano in data 12/05/2004 rep. 19990 fasc. 9867 in appresso menzionato ed unito in copia. Sulla base degli accordi negoziali risultanti dal suddetto atto di compravendita, le spese per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dello spazio antistante i posti auto risulta competere in ragione del 20% al proprietario dell'area ed in ragione dell'80% ai proprietari dei posti auto scoperti. Per quanto attiene il quartiere di abitazione lo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

scrivente segnala che in occasione dell'accertamento sopralluogo è stato accertato che in effetti lo stesso comprende oltre ai locali al piano primo anche alcune porzioni sovrastanti al piano 2º sottotetto, accessibili attraverso una scaletta interna in ferro con pedate in legno collegata con il locale soggiorno, porzioni queste non menzionate nell'atto pubblico di compravendita in favore del signor **** Omissis **** e neppure raffigurate nelle planimetrie catastali. Ne consegue che per le suddette porzioni, nell'ambito delle quali è stato realizzato un soppalco strutturale adibito in modo irregolare a saletta TV che si affaccia sul soggiorno ed un locale utilizzato in modo del tutto irregolare a camera da letto, non essendo state nominate nell'atto pubblico di compravendita in favore del signor **** Omissis **** e neppure raffigurate nella planimetria catastale, sussistono incertezze in ordine alla effettiva titolarità. Infatti in origine le suddette soffitte "sottotetto" risultavano senz'altro di competenza della villetta "3A" situata a nord-est dell'edificio; viceversa, a seguito della suddivisione della villetta "3A" in due distinte unità immobiliari di abitazione e precisamente: unità "3Aa" situata al piano terreno oggi di proprietà della signora **** Omissis **** (mappale n. 1175 sub. 3) e unità "3Ab" situata al piano primo oggi di proprietà del signor **** Omissis **** (mappale n. 1175 sub. 6), all'attualità esistono incertezze in ordine alla effettiva appartenenza dei suddetti locali soffitta in quanto gli stessi potrebbero ritenersi in comune tra il signor **** Omissis **** rilevato che, come già detto: - non sono stati menzionati in alcun modo nell'atto pubblico di compravendita in favore del signor **** Omissis ****; - non sono stati raffigurati nella planimetria catastale del signor **** Omissis ****; - non sono stati raffigurati nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto; infatti relativamente al fabbricato "A", unica soffitta raffigurata al piano secondo "sottotetto" è quella della villetta centrale contraddistinta al mappale n. 1175 sub. 4. Ne consegue pertanto che nessuna garanzia può essere offerta al futuro aggiudicatario in ordine alla proprietà dei locali soffitta "sottotetto" ancorchè all'attualità risultino accessibili esclusivamente attraverso l'abitazione del signor **** Omissis ****. Peraltro rilevato che i locali "sottotetto" risulterebbero essere stati trasformati abusivamente ed in modo del tutto irregolare, anche dal punto di vista igienico sanitario, in saletta TV e camera da letto e che pertanto a cura e spese del futuro aggiudicatario dovrà essere provveduto alla rimessa in pristino stato, ne consegue che detti locali, nel futuro, non potranno essere più collegati direttamente con il quartiere di abitazione del piano primo. Il quartiere di abitazione usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza (fabbricato "A") ai sensi di legge consuetudine e destinazione. L'area urbana di proprietà del signor **** Omissis **** destinata a posto auto scoperto, analogamente agli ulteriori posti auto limitrofi, risulta semplicemente inghiaiata. Le due unità immobiliari dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) 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 è situato nella frazione Collodi del Comune di Pescia (PT), in zona caratterizzata dalla presenza di industrie per la lavorazione della carta, dei fiori secchi ed altre attività industriali/artigianali, nonchè da complessi residenziali. La zona risulta scarsamente collegata con la viabilità extraurbana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1175, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 82, Part. 1175, Sub. 20, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 104.000,00

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 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 quartiere di abitazione, corredato da posto auto scoperto, 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 Comparìson Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.
Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparìson 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 Comparìson Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), tutti situati nel Comune di Pescia di seguito riportati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* comparabile n. 1:
Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano interrato e terra di un più ampio fabbricato condominiale situato in Comune di Pescia (Pistoia), frazione Collodi, Via Pasquinelli n. 17/A int. 3, libero su due lati al quale si accede direttamente dalla via Pasquinelli tramite il resede comune.
Detta unità è composta:
- al piano interrato da un vano ad uso cantina e due ripostigli, raggiungibile sia da scala interna che esternamente con scala posta a nord del fabbricato;
- al piano terra, da soggiorno/cottura, disimpegno, due camere e bagno.
Corredata da resede esclusiva pertinenziale.
- prezzo rilevato rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni di Altopascio in data 01.10.2024 rep 3261 racc. 2690, trascritto a Pescia il 03.10.2024 al numero 3798 del Registro Particolare Euro 195.000,00;
- sconto applicato all'offerta: 0,00%
- superficie convenzionale mq. 110,00;
- stato di conservazione: normale
Con il n. 16 unisce il contratto di compravendita e le visure catastali relative al comparabile n. 1.

* comparabile n. 2:
unità immobiliare per civile abitazione situata in Pescia, Ponte All'Abate, Via Mazzalucchio n. 5 elevata su due piani fuori terra e corredata da piccola porzione di resede.
Internamente si compone di: cucina-pranzo, ripostiglio sottoscala, disimpegno e vano adibito a cantina al piano terra; camera matrimoniale, cameretta, disimpegno e bagno al piano primo, al quale si accede tramite scala interna, il tutto con soprastante soffitta non praticabile
- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Damiano Simonetti di Capannori in data 17.04.2024 rep. 2759 racc. 2123, trascritto a Pescia il 18.04.2024 al numero 1480 del Registro Particolare € 100.000,00
- sconto applicato all'offerta: 0,00%
- superficie convenzionale mq. 69,00
- stato di conservazione: normale
Con il n. 17 unisce il contratto di compravendita e le visure catastali relative al comparabile n. 2.

* comparabile n. 3:
unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al secondo piano, nella parte centrale del corpo di fabbrica di un più ampio fabbricato condominiale sito in Pescia frazione Collodi, via dei Mille n. 81; detta unità immobiliare è composta da ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, oltre bagno ed un terrazzo sul lato sud.
Completa la proprietà il pertinenziale posto auto scoperto e più precisamente il terzo da nord dei sette posti auto ad ovest del fabbricato, sul lato ovest della strada di accesso
- prezzo rilevato dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Damiano Simonetti di Capannori in data 17.04.2024 rep. 2759 racc. 2123, trascritto a Pescia il 31.05.2023 al numero 2081 del Registro Particolare € 75.000,00
* sconto applicato all'offerta: 0,00 %
* superficie convenzionale mq. 69,00
* stato di conservazione: trascurato
Con il n. 18 unisce il contratto di compravendita e le visure catastali relative al comparabile n. 3.

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene costituente il lotto unico in condizioni di libero mercato, in complessivi Euro 104.000,00 in conto tondo.

Lo scrivente unisce:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- con il n. 19 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. 20 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 unico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - frazione Collodi, via delle Cartiere nc. 76/d con posto auto scoperto	62,42 mq	1.666,13 €/mq	€ 104.016,50	100,00%	€ 104.000,00
				Valore di stima:	€ 104.000,00

Valore di stima: € 104.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	30,00	%

Valore finale di stima: **€ 72.800,00**

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 30% 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 rimessa in pristino stato delle opere eseguite al piano 2º sottotetto e per la regolarizzazione edilizia delle ulteriori opere abusivamente eseguite.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con nota a mezzo mail in data 30/10/2024 (unita con il n. 21) lo scrivente ha comunicato al signor **** Omissis **** che il giorno 04/11/2024 intorno alle ore 9,45 lo scrivente si sarebbe recato presso l'immobile sito in Pescia via delle Cartiere nc. 76/d per la effettuazione dei controlli e misurazioni necessarie per la redazione della perizia.
Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente nella data programmata come può rilevarsi dal verbale della riunione unito con il n. 22

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 26/11/2024

Il C.T.U.
Geom. Bisogni Felice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 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 quartiere di abitazione con annessa area urbana scoperta adibita a parcheggio nonchè le porzioni situate al piano 2º sottotetto unite abusivamente al sottostante quartiere di abitazione
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni del fabbricato "A" e dei posti auto scoperti e degli interni del quartiere di abitazione
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - certificazioni di stato civile ed anagrafe riferite al signor Casanova David
- ✓ N° 5 Altri allegati - atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle di Buggiano (Pt) in data 12/05/2004 rep. 19990 racc. 9867 trascritto a Pescia il 31/05/2004 al n. 1902 Registro Particolare
- ✓ N° 6 Altri allegati - atto pubblico di compravendita ai rogiti del notaio Martinelli Roberto di Altopascio in data 08/02/2007 rep. 153839/15236 con nota di trascrizione
- ✓ N° 7 Altri allegati - atto pubblico di mutuo fondiario con relativa nota di Iscrizione Reg. part. 248 del 14/02/2007
- ✓ N° 8 Altri allegati - nota di Trascrizione della Sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata emessa dal Tribunale di Pistoia in data 10/04/2024 rep. 27/2024
- ✓ N° 9 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del signor Casanova David

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 10 Altri allegati - estratto del POC e NTA del Comune di Pescia
- ✓ N° 11 Altri allegati - certificazione trasmessa a mezzo PEC in data 13/11/2024 dalla Responsabile della U.O.C. arch. Anna Maria Maraviglia
- ✓ N° 12 Altri allegati - Decreto di Sequestro emesso dal Sostituto Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Pistoia dott. Francesco Sottosanti in data 06/04/2010 nell'ambito del Procedimento n. 780/10 RG - notizie di reato, avente ad oggetto le pratiche edilizie riferite al fabbricato del quale fanno parte gli immobili oggetto della perizia
- ✓ N° 13 Altri allegati - documentazione relativa alla Concessione Edilizia n. 113/03 del 05/12/2003
- ✓ N° 14 Altri allegati - PdC n. 45/2005 e la relazione tecnica, precisando che le tavole progettuali richiamate alla pagina n. 2 del PdC e precisamente tav. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 non sono state fornite dal Comune di Pescia in quanto "non rintracciabili"
- ✓ N° 15 Altri allegati - nota di sollecito trasmessa a mezzo mail in data 31/10/2024 alla signora Chiara Silvestri che gestisce l'archivio del Comune di Pescia
- ✓ N° 16 Altri allegati - atto di compravendita ai rogiti del notaio Roberto Centoni di Altopascio in data 01.10.2024 rep 3261 racc. 2690, trascritto a Pescia il 03.10.2024 al numero 3798 del Registro Particolare
- ✓ N° 17 Altri allegati - atto di compravendita ai rogiti del notaio Damiano Simonetti di Capannori in data 17.04.2024 rep. 2759 racc. 2123, trascritto a Pescia il 18.04.2024 al numero 1480 del Registro Particolare
- ✓ N° 18 Altri allegati - atto di compravendita ai rogiti del notaio Damiano Simonetti di Capannori in data 17.04.2024 rep. 2759 racc. 2123, trascritto a Pescia il 31.05.2023 al numero 2081 del Registro Particolare
- ✓ N° 19 Altri allegati - interrogazioni effettuate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione residenziale
- ✓ N° 20 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 unico
- ✓ N° 21 Altri allegati - nota trasmessa a mezzo mail in data 30/10/2024 al signor Casanova David per comunicare la data del sopralluogo presso l'immobile sito in Pescia via delle Cartiere nc. 76/d
- ✓ N° 22 Altri allegati - verbale della riunione sopralluogo del 04/11/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - frazione Collodi, via delle Cartiere nc. 76/d con posto auto scoperto
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del fabbricato quadrifamiliare di non recente costruzione (denominato, negli elaborati progettuali fabbricato "A") ubicato a Pescia (PT) frazione Collodi via delle Cartiere nc. 76 comprendenti, dette porzioni, due unità immobiliari destinate rispettivamente ad abitazione, contraddistinta dal nc. 76/d di detta via ed a posto auto scoperto. Il quartiere di abitazione è posto al piano primo e vi si accede a mezzo di piccola resede esclusiva sul lato sud, contraddistinta dal nc. 76/d di via delle Cartiere (in effetti ancora oggi censita catastalmente quale strada privata) e vano scala interno esclusivo; si compone di ingresso al piano terreno, soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico con doccia e terrazzo al piano primo ed è corredato da area urbana a sud-ovest del fabbricato (denominato "A") destinata a posto auto scoperto. In particolare si tratta del terzo posto auto per chi entra nello spazio di manovra da via delle Cartiere, spazio di manovra contraddistinto dal mappale n. 1176 sub. 6 unito al mappale n. 1175 sub. 23 intestato al signor **** Omissis ****. Il suddetto spazio antistante i posti auto risulta delimitato da muretti di recinzione ed a carico dello stesso risulta costituita, ai sensi dell'art. 1062 C.C., servitù di passaggio a piedi e con mezzi in favore dei proprietari dei posti auto scoperti e ciò in base alle pattuizioni risultanti dall'originario atto di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle di Buggiano in data 12/05/2004 rep. 19990 fasc. 9867 in appresso menzionato ed unito in copia. Sulla base degli accordi negoziali risultanti dal suddetto atto di compravendita, le spese per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dello spazio antistante i posti auto risulta competere in ragione del 20% al proprietario dell'area ed in ragione dell'80% ai proprietari dei posti auto scoperti. Per quanto attiene il quartiere di abitazione lo scrivente segnala che in occasione dell'accertamento sopralluogo è stato accertato che in effetti lo stesso comprende oltre ai locali al piano primo anche alcune porzioni sovrastanti al piano 2º sottotetto, accessibili attraverso una scaletta interna in ferro con pedate in legno collegata con il locale soggiorno, porzioni queste non menzionate nell'atto pubblico di compravendita in favore del signor **** Omissis **** e neppure raffigurate nelle planimetrie catastali. Ne consegue che per le suddette porzioni, nell'ambito delle quali è stato realizzato un soppalco strutturale adibito in modo irregolare a saletta TV che si affaccia sul soggiorno ed un locale utilizzato in modo del tutto irregolare a camera da letto, non essendo state nominate nell'atto pubblico di compravendita in favore del signor **** Omissis **** e neppure raffigurate nella planimetria catastale, sussistono incertezze in ordine alla effettiva titolarità. Infatti in origine le suddette soffitte "sottotetto" risultavano senz'altro di competenza della villetta "3A" situata a nord-est dell'edificio; viceversa, a seguito della suddivisione della villetta "3A" in due distinte unità immobiliari di abitazione e precisamente: unità "3Aa" situata al piano terreno oggi di proprietà della signora **** Omissis **** (mappale n. 1175 sub. 3) e unità "3Ab" situata al piano primo oggi di proprietà del signor **** Omissis **** (mappale n. 1175 sub. 6), all'attualità esistono incertezze in ordine alla effettiva appartenenza dei suddetti locali soffitta in quanto gli stessi potrebbero ritenersi in comune tra il signor **** Omissis **** rilevato che, come già detto: - non sono stati menzionati in alcun modo nell'atto pubblico di compravendita in favore del signor **** Omissis ****; - non sono stati raffigurati nella planimetria catastale del signor **** Omissis ****; - non sono stati raffigurati nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto; infatti relativamente al fabbricato "A", unica soffitta raffigurata al piano secondo "sottotetto" è quella della villetta centrale contraddistinta al mappale n. 1175 sub. 4. Ne consegue pertanto che nessuna garanzia può essere offerta al futuro aggiudicatario in ordine alla proprietà dei locali soffitta "sottotetto" ancorchè all'attualità risultino accessibili esclusivamente attraverso l'abitazione del signor **** Omissis ****. Peraltro rilevato che i locali "sottotetto" risulterebbero essere stati trasformati abusivamente ed in modo del tutto irregolare, anche dal punto di vista igienico sanitario, in saletta TV e camera da letto e che pertanto a cura e spese del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

futuro aggiudicatario dovrà essere provveduto alla rimessa in pristino stato, ne consegue che detti locali, nel futuro, non potranno essere più collegati direttamente con il quartiere di abitazione del piano primo. Il quartiere di abitazione usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza (fabbricato "A") ai sensi di legge consuetudine e destinazione. L'area urbana di proprietà del signor **** Omissis **** destinata a posto auto scoperto, analogamente agli ulteriori posti auto limitrofi, risulta semplicemente inghiaiata. Le due unità immobiliari dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) 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 è situato nella frazione Collodi del Comune di Pescia (PT), in zona caratterizzata dalla presenza di industrie per la lavorazione della carta, dei fiori secchi ed altre attività industriali/artigianali, nonchè da complessi residenziali. La zona risulta scarsamente collegata con la viabilità extraurbana.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1175, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 82, Part. 1175, Sub. 20, 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 Pescia è stato possibile rilevare che il fabbricato del quale fa parte il quartiere di abitazione oggetto di perizia ricade in zona "B1 - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto - art. 26.4 delle NTA". Tali zone corrispondono alle parti più recenti degli insediamenti a carattere residenziale frutto degli interventi urbanistici precedenti, pressochè complete e munite delle opere di urbanizzazione primaria, come può rilevarsi dalla documentazione unita con il n. 10.

Prezzo base d'asta: **€ 72.800,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - frazione Collodi, via delle Cartiere nc. 76/d con posto auto scoperto		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1175, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 82, Part. 1175, Sub. 20, Categoria F1	**Superficie**	62,42 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare di abitazione si presenta in non buone condizioni di conservazione state la mancanza di ogni e qualsiasi intervento manutentivo dall'epoca della costruzione agli infissi esterni, imbiancatura dei locali, impianti etc.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) sopra porzioni del fabbricato quadrifamiliare di non recente costruzione (denominato, negli elaborati progettuali fabbricato "A") ubicato a Pescia (PT) frazione Collodi via delle Cartiere nc. 76 comprendenti, dette porzioni, due unità immobiliari destinate rispettivamente ad abitazione, contraddistinta dal nc. 76/d di detta via ed a posto auto scoperto. Il quartiere di abitazione è posto al piano primo e vi si accede a mezzo di piccola resede esclusiva sul lato sud, contraddistinta dal nc. 76/d di via delle Cartiere (in effetti ancora oggi censita catastalmente quale strada privata) e vano scala interno esclusivo; si compone di ingresso al piano terreno, soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico con doccia e terrazzo al piano primo ed è corredato da area urbana a sud-ovest del fabbricato (denominato "A") destinata a posto auto scoperto. In particolare si tratta del terzo posto auto per chi entra nello spazio di manovra da via delle Cartiere, spazio di manovra contraddistinto dal mappale n. 1176 sub. 6 unito al mappale n. 1175 sub. 23 intestato al signor **** Omissis ****. Il suddetto spazio antistante i posti auto risulta delimitato da muretti di recinzione ed a carico dello stesso risulta costituita, ai sensi dell'art. 1062 C.C., servitù di passaggio a piedi e con mezzi in favore dei proprietari dei posti auto scoperti e ciò in base alle pattuizioni risultanti dall'originario atto di compravendita ai rogiti del notaio Alberto Carapelle di Buggiano in data 12/05/2004 rep. 19990 fasc. 9867 in appresso menzionato ed unito in copia. Sulla base degli accordi negoziali risultanti dal suddetto atto di compravendita, le spese per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria dello spazio antistante i posti auto risulta competere in ragione del 20% al proprietario dell'area ed in ragione dell'80% ai proprietari dei posti auto scoperti. Per quanto attiene il quartiere di abitazione lo scrivente segnala che in occasione dell'accertamento sopralluogo è stato accertato che in effetti lo stesso comprende oltre ai locali al piano primo anche alcune porzioni sovrastanti al piano 2º sottotetto, accessibili attraverso una scaletta interna in ferro con pedate in legno collegata con il locale soggiorno, porzioni queste non menzionate nell'atto pubblico di compravendita in favore del signor **** Omissis **** e neppure raffigurate nelle planimetrie catastali. Ne consegue che per le suddette porzioni, nell'ambito delle quali è stato realizzato un soppalco strutturale adibito in modo irregolare a saletta TV che si affaccia sul soggiorno ed un locale utilizzato in modo del tutto irregolare a camera da letto, non essendo state nominate nell'atto pubblico di compravendita in favore del signor **** Omissis **** e neppure raffigurate nella planimetria catastale, sussistono incertezze in ordine alla effettiva titolarità. Infatti in origine le suddette soffitte "sottotetto" risultavano senz'altro di competenza della villetta "3A" situata a nord-est dell'edificio; viceversa, a seguito della suddivisione della villetta "3A" in due distinte unità immobiliari di abitazione e precisamente: unità "3Aa" situata al piano terreno oggi di proprietà della signora **** Omissis **** (mappale n. 1175 sub. 3) e unità "3Ab" situata al piano primo oggi di proprietà del signor **** Omissis **** (mappale n. 1175 sub. 6), all'attualità esistono incertezze in ordine alla effettiva appartenenza dei suddetti locali soffitta in quanto gli stessi potrebbero ritenersi in comune tra il signor **** Omissis **** rilevato che, come già detto: - non sono stati menzionati in alcun modo nell'atto pubblico di compravendita in favore del signor **** Omissis ****; - non sono stati raffigurati nella planimetria catastale del signor **** Omissis ****; - non sono stati raffigurati nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto; infatti relativamente al fabbricato "A", unica soffitta raffigurata al piano secondo "sottotetto" è quella della villetta centrale contraddistinta al mappale n. 1175 sub. 4. Ne consegue pertanto che nessuna garanzia può essere offerta al futuro aggiudicatario in ordine alla proprietà dei locali soffitta "sottotetto" ancorchè all'attualità risultino accessibili esclusivamente attraverso l'abitazione del signor **** Omissis ****. Peraltro rilevato che i locali "sottotetto" risulterebbero essere stati trasformati abusivamente ed in modo del tutto irregolare, anche dal punto di vista igienico sanitario, in saletta TV e camera da letto e che pertanto a cura e spese del futuro aggiudicatario dovrà essere provveduto alla rimessa in pristino stato, ne consegue che detti locali, nel		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	futuro, non potranno essere più collegati direttamente con il quartiere di abitazione del piano primo. Il quartiere di abitazione usufruisce dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti comuni del fabbricato di maggiore consistenza (fabbricato "A") ai sensi di legge consuetudine e destinazione. L'area urbana di proprietà del signor **** Omissis **** destinata a posto auto scoperto, analogamente agli ulteriori posti auto limitrofi, risulta semplicemente inghiaiata. Le due unità immobiliari dovranno essere poste in vendita (e quindi trasferite) 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 è situato nella frazione Collodi del Comune di Pescia (PT), in zona caratterizzata dalla presenza di industrie per la lavorazione della carta, dei fiori secchi ed altre attività industriali/artigianali, nonchè da complessi residenziali. La zona risulta scarsamente collegata con la viabilità extraurbana.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Entrambe le due unità immobiliari, destinate ad abitazione e posto auto scoperto, risultano utilizzate dal signor **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare signori **** Omissis **** (coniuge) e **** Omissis **** (figlio), come può rilevarsi dal certificato di residenza e stato di famiglia allegato con il n. 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pescia (PT) il 14/02/2007
  Reg. gen. 925 - Reg. part. 248
  Quota: 1/1
  Importo: € 165.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 110.000,00
  Spese: € 55.000,00
  Percentuale interessi: 4,883 %
  Rogante: notaio Roberto Martinelli di Altopascio (LU)
  Data: 08/02/2007
  N° repertorio: 153840
  N° raccolta: 15237
  Note: Con il n. 7 unisce l'atto pubblico di mutuo fondiario con relativa nota di Iscrizione

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura della Liquidazione Controllata emessa dal Tribunale di Pistoia in data 10/04/2024 rep. 27/2024**
  Trascritto a Pescia (PT) il 25/06/2024
  Reg. gen. 3755 - Reg. part. 2435
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Con il n. 8 unisce la nota di Trascrizione della Sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata emessa dal Tribunale di Pistoia in data 10/04/2024 rep. 27/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009