



## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

ASTE GILIDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scartabelli Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 116/2014 del R.G.E.

promossa da





















# **ASTE**

## SOMMARIO S E

|   | OIODIZIANIL            |                   |
|---|------------------------|-------------------|
| Incarico  |                        |                   |
| Premessa  |                        |                   |
| Descrizione   |                        |                   |
| Bene N° 1 - Cantina ubicata a Uzzano (PT) - Via Matte         | eotti, 21              | X CTF             |
| Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uzzano (PT) - Via Matte         | eotti, 21              | ASIE              |
| Bene N° 3 - Cantina ubicata a Uzzano (PT) - Via Matte         | eotti, 21              | GIUDIZIARIE       |
| Bene N° 4 - Cantina ubicata a Uzzano (PT) - Via Matte         |                        |                   |
| Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via M          | atteotti, 21, piano T  | 10                |
| Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via M          | atteotti, 21, piano T  | 10                |
| 🛆 <b>Bene Nº 7 -</b> Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via M | atteotti, 21, piano T  | 11                |
| Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via M          |                        |                   |
| Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via M          | atteotti, 21, piano T  | 12                |
| Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via I         | Matteotti, 21, piano T | 12                |
| Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via I         | Matteotti, 21, piano T | 12                |
| Lotto 1   |                        | 12                |
| Titolarità  |                        | ADIE 13           |
| ConfiniGIUDIZIARIE°   |                        | GIUDIZIARIF       |
| Consistenza   |                        | 13                |
| Cronistoria Dati Catastali                                    |                        | 13                |
| Dati Catastali  |                        |                   |
| Stato con <mark>se</mark> rvativo                             | ACTE                   | 15                |
| Parti Comuni  |                        |                   |
| Caratteristiche costruttive prevalenti                        |                        | 15                |
| Stato di occupazione  |                        | 15                |
| Provenienze Ventennali  |                        | 15                |
| Formalità pregiudizievoli                                     |                        |                   |
| Normativa urbanistica   |                        | ASIE 10           |
| Normativa urbanistica   |                        | GIUDIZIARIE<br>19 |
| Lotto 2   |                        |                   |
| Titolarità  |                        |                   |
| Confini   |                        |                   |
| Consistenza   | ASTE                   | 20                |
| Cronistoria Dati Catastali                                    | / <b>\\</b>            |                   |
| Dati Catastali  |                        |                   |
| Stato conservativo  |                        |                   |
| Parti Comuni  |                        |                   |
| 1 41 41 UVIII 4111  |                        |                   |

| A Caratteristiche costruttive prevalenti        | ASTE         | 22      |
|---|--------------|---------|
| Stato di occupazione                            | GIUDIZIARIE° | 22      |
| Provenienze Ventennali                          |              | 22      |
| Formalità pregiudizievoli                       |              | 23      |
| Normativa urbanistica                           |              |         |
| Regolarità edilizia                             |              | 26      |
| Regolarità edilizia                             |              | 26      |
| Titolarità                                      |              | 26      |
| Confini   |              | 27      |
| Consistenza                                     |              | 27      |
| Cronistoria Dati Catastali                      |              | 27      |
| A Dati Catastali                                | ASIE         | 28      |
| Stato conservativo                              | GIUDIZIARIE® | 28      |
| Parti Comuni                                    |              | 28      |
| Caratteristiche costruttive prevalenti          |              | 29      |
| Stato di occupazione                            |              | 29      |
| Provenienze Ventennali                          |              | A CTT29 |
| Provenienze VentennaliFormalità pregiudizievoli |              | 30      |
| Normativa urbanistica                           |              | 32      |
| Regolarità edilizia                             |              | 33      |
| Lotto 4   |              | 33      |
| Titolarità                                      |              | 33      |
| Titolarità                                      |              |         |
| Consistenza                                     | GIUDIZIARIE° | 34      |
| Cronistoria Dati Catastali                      |              | 34      |
| Dati Catastali                                  |              | 35      |
| Stato conservativo                              |              | 35      |
| Parti Comuni                                    |              |         |
| Caratteristiche costruttive prevalenti          |              | 36      |
| Stato di occupazione                            |              | 36      |
| Provenienze Ventennali                          |              | 36      |
| Formalità pregiudizievoli                       |              | 37      |
| Normativa urbanistica                           | A. (A. (1)   | 39      |
| Normativa urbanistica<br>Regolarità edilizia    | ASIL         | 39      |
| Lotto 5   | GIUDIZIARIE® | 40      |
| Titolarità                                      |              | 40      |
| Confini   |              | 40      |
| Consistenza                                     |              | 41      |

| Cronistor <mark>ia</mark> Dati Catastali           | ASTE         | 41             |
|--|--------------|----------------|
| Dati Catastali                                     | GIUDIZIARIE° | 42             |
| Stato conservativo                                 |              | 43             |
| Parti Comuni                                       |              | 43             |
| Caratteristiche costruttive prevalenti             |              |                |
| Stato di occupazione                               |              | 43             |
| Provenienze Ventennali                             |              | 43             |
| Stato di occupazione                               |              | 45 GIODIZIARIE |
| Normativa urbanistica                              |              |                |
| Regolarità edilizia                                |              | 48             |
| Lotto 6  |              | 48             |
| A Titolarità                                       | ASTE         | 48             |
| GlConfiniARE <sup>®</sup>                          | GIUDIZIARIE® | 49             |
| Consistenza  |              | 49             |
| Cronistoria Dati Catastali                         |              | 49             |
| Dati Catastali                                     |              | 50             |
| Stato conservativo                                 |              | A.CT51         |
| Parti Comuni                                       |              | 51             |
| Caratteristiche costruttive prevalenti             |              | 51             |
| Stato di occupazione                               |              | 51             |
| Provenienze Ventennali                             |              | 51             |
| Formalità pregiudizievoli                          |              | 54             |
| Formalità pregiudizievoli<br>Normativa urbanistica | ASIL         | 56             |
| Regolarità edilizia                                | GIUDIZIARIE° | 56             |
| Lotto 7  |              | 57             |
| Titolarità   |              | 57             |
| Confini  |              |                |
| Consistenza  |              | A.C.T.E57      |
| Cronistoria Dati Catastali                         |              | 57             |
| Dati Catastali                                     |              | 59             |
| Stato conservativo                                 |              | 59             |
| Parti Comuni                                       |              | 59             |
| Caratteristiche costruttive prevalenti             |              | 59             |
| Stato di occupazione                               | ASIL         | 60             |
| Provenienze Ventennali                             | GIUDIZIARIL® | 60             |
| Formalità pregiudizievoli                          |              | 62             |
| Normativa urbanistica                              |              |                |
| Regolarità edilizia                                |              | 64             |

| Lotto 8  | ASTE         | 65     |
|--|--------------|--------|
| Titolarità   | GIUDIZIARIE* | 65     |
| Confini  |              | 65     |
| Consistenza  |              | 65     |
| Cronistoria Dati Catastali                             |              | 66     |
| Dati Catastali   |              | 67     |
| Stato conservativo                                     |              | 67     |
| Parti Comuni   |              | 67     |
| Caratteristiche costruttive prevalenti                 |              | 68     |
| Stato di occupazione                                   |              | 68     |
| Provenienze Ventennali                                 |              | 68     |
| Formalità pregiudizievoli                              | ASIL         | 70     |
| Normativa urbanistica                                  | GIUDIZIARIE° | 72     |
| Regolarità edilizia                                    |              | 73     |
| Lotto 9  |              | 73     |
| Titolarità   |              | 73     |
| Confini  |              |        |
| Consistenza  |              | 74     |
| Cronistoria Dati Catastali                             |              | 74     |
| Dati Catastali   |              | 75     |
| Stato conservativo                                     |              | 76     |
| Parti Comuni   |              | 76     |
| Parti Comuni<br>Caratteristiche costruttive prevalenti | ASIE         | 76     |
| Stato di occupazione                                   | GIUDIZIARIE® | 76     |
| Provenienze Ventennali                                 |              | 76     |
| Formalità pregiudizievoli                              |              | 78     |
| Normativa urbanistica                                  |              | 81     |
| Regolarità edilizia                                    |              | A_CT81 |
| Regolarità edilizia                                    |              |        |
| Titolarità   |              | 81     |
| Confini  |              | 82     |
| Consistenza  |              | 82     |
| Cronistoria Dati Catastali                             |              | 82     |
| Dati Catastali   | ASIL         | 83     |
| Stato conservativo                                     | GIUDIZIARIE® | 84     |
| Parti Comuni   |              |        |
| Caratteristiche costruttive prevalenti                 |              | 84     |
| Stato di occupazione                                   |              | 84     |

| Provenienze Ventennali                   | ASTE         | 85  |
|--|--------------|-----|
| Formalità pregiudizievoli                | GIUDIZIARIE® | 87  |
| Normativa urbanistica                    |              | 89  |
| Regolarità edilizia                      |              | 89  |
| Lotto 11                                 |              | 90  |
| Titolarità                               |              | 90  |
| Confini GIUDIZIARIE                      |              | 90  |
| Consistenza                              |              | 90  |
| Cronistoria Dati Catastali               |              | 90  |
| Dati Catastali                           |              | 92  |
| Stato conservativo                       |              | 92  |
| Parti Comuni                             |              |     |
| Caratteristiche costruttive prevalenti   |              |     |
| Stato di occupazione                     |              | 93  |
| Provenienze Ventennali                   |              | 93  |
| Formalità pregiudizievoli                |              | 95  |
| Normativa urbanistica                    |              | 97  |
| Normativa urbanisticaRegolarità edilizia |              | 97  |
| Stima / Formazione lotti                 |              | 98  |
| Lotto 1                                  |              | 98  |
| Lotto 2                                  |              | 99  |
| Lotto 3                                  |              | 101 |
| Lotto 3Lotto 4                           |              |     |
| Lotto 5 Lotto                            | GIUDIZIARIE® | 104 |
| Lotto 6                                  |              | 105 |
| Lotto 7                                  |              | 106 |
| Lotto 8                                  |              | 108 |
| Lotto 9                                  |              |     |
| Lotto 10                                 |              |     |
| Lotto 11                                 |              |     |
| Riserve e particolarità da segnalare     |              | 113 |
| Riepilogo bando d'asta                   |              | 116 |
| _ Lotto 1                                |              | 116 |
| Lotto 2                                  | ASIL         | 116 |
| GIUDIZIARIE°<br>Lotto 3                  | GIUDIZIARIE" | 116 |
| Lotto 4                                  |              |     |
| Lotto 5                                  |              | 117 |
| Lotto 6                                  |              | 117 |

| A Cotto 7  | 117          |
|--|--------------|
| CILDIZIAR  | <u></u> 118  |
| Lotto 9  | 118          |
| Lotto 10   |              |
| Lotto 11   | 119          |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 116/2014 del R.G.E                         | 120          |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 3.005,94   | 120          |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.005,94   | 120          |
| Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 3.005,94   |              |
| Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 3.005,94   | 121          |
| Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 4.104,75<br>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 4.104,75 | 121          |
| Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 4.104,75   | 122          |
| Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 4.104,75   | 122          |
| Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 4.104,75   | 123          |
| Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 4.104,75   | 123          |
| Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 4.104,75  | 123          |
| Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 4.104,75  | 124          |
| GIUDIZIARIE®   | GIUDIZIARIE° |

















All'udienza del 21/03/2018, il sottoscritto Geom. Scartabelli Simone, con studio in Via di Porta San Marco, 57/B - 51100 - Pistoia (PT), email simone@simonescartabelli.it, PEC simone.scartabelli@geopec.it, Tel. 0573 23 030, Fax 0573 23 030, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

# ASTE PREMESSA

ASTE GIUDIZIARIE®

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 Cantina ubicata a Uzzano (PT) Via Matteotti, 21
- Bene N° 2 Cantina ubicata a Uzzano (PT) Via Matteotti, 21
- Bene N° 3 Cantina ubicata a Uzzano (PT) Via Matteotti, 21
- Bene N° 4 Cantina ubicata a Uzzano (PT) Via Matteotti, 21
- Bene N° 5 Posto auto ubicato a Uzzano (PT) Via Matteotti, 21, piano T
- Bene N° 6 Posto auto ubicato a Uzzano (PT) Via Matteotti, 21, piano T
- Bene N° 7 Posto auto ubicato a Uzzano (PT) Via Matteotti, 21, piano T
- Bene N° 8 Posto auto ubicato a Uzzano (PT) Via Matteotti, 21, piano T
- Bene N° 9 Posto auto ubicato a Uzzano (PT) Via Matteotti, 21, piano T
- Bene N° 10 Posto auto ubicato a Uzzano (PT) Via Matteotti, 21, piano T
  - Bene N° 11 Posto auto ubicato a Uzzano (PT) Via Matteotti, 21, piano T

#### DESCRIZIONE

#### BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A UZZANO (PT) - VIA MATTEOTTI, 21

Cantinetta-ripostiglio posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, posto in Comune di Uzzano, Via Matteotti nc 21, e più precisamente la settima cantina, da est verso ovest, del blocco cantine-ripostigli presente al piano terra dell'edificio anzidetto.

L'ampio fabbricato condominiale è dotato di parcheggio privato con accesso carrabile dallo stesso civico di Via Matteotti.

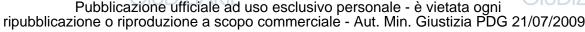
La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

La vendita del bene è soggetta IVA.

ASTE GIUDIZIARIE®

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





Alla comunicazione per lettera raccomandata non vi è stata risposta e l'esperto ha visionato il bene perché accessibile al momento del sopralluogo

#### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A UZZANO (PT) - VIA MATTEOTTI, 21

Cantinetta-ripostiglio posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, posto in Comune di Uzzano, Via Matteotti nc 21, e più precisamente la sesta cantina, da est verso ovest, del blocco cantine-ripostigli presente al piano terra dell'edificio anzidetto.

L'ampio fabbricato condominiale è dotato di parcheggio privato con accesso carrabile dallo stesso civico di Via Matteotti.

La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

La vendita d<mark>el</mark> bene è soggetta IVA.

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Alla comunicazione per lettera raccomandata non vi è stata risposta e l'esperto ha visionato il bene in quanto accessibile al momento del sopralluogo.

### BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A UZZANO (PT) - VIA MATTEOTTI, 21

Cantinetta-ripostiglio posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, posto in Comune di Uzzano, Via Matteotti nc 21, e più precisamente la terza cantina, da est verso ovest, del blocco cantine-ripostigli presente al piano terra dell'edificio anzidetto.

L'ampio fab<mark>br</mark>icato condominiale è dotato di parcheggio privato con acces<mark>so</mark> carrabile dallo stesso civico di Via Matteotti.

La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

**ASTE** 

Alla comunicazione per lettera raccomandata non vi è stata risposta e l'esperto ha visionato il bene in quanto accessibile al momento del sopralluogo.

Si precisa che all'interno vi era un letto ed appariva utilizzato quale ricovero.

## BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A UZZANO (PT) - VIA MATTEOTTI, 21

Cantinetta-ripostiglio posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, posto in Comune di Uzzano, Via Matteotti nc 21, e più precisamente la prima cantina, da est verso ovest, del blocco cantine-ripostigli presente al piano terra dell'edificio anzidetto.

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

L'ampio fab<mark>br</mark>icato condominiale è dotato di parcheggio privato con acces<mark>so</mark> carrabile dallo stesso civico di Via Matteotti.

La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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



Alla comunicazione per lettera raccomandata non vi è stata risposta e l'esperto ha visionato il bene che attualmente grazie alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* attuale utilizzatore senza titolo che ha espresso la volontà di acquistare l'unità con comunicazione mail che si allega alla presente perizia di stima.

# BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA MATTEOTTI, 21, PIANO T

Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il settimo posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede.

La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

**ASTE**GIUDIZIARIE

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Alla comunicazione per lettera raccomandata non vi è stata risposta e l'esperto ha visionato il bene in quanto accessibile al momento del sopralluogo.

#### BENE Nº 6 - POSTO AUTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA MATTEOTTI, 21, PIANO T

Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il sesto posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede.

La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

La vendita del bene è soggetta IVA.

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Alla comuni<mark>cazione</mark> per lettera raccomandata non vi è stata risposta e l'esperto ha visionato il bene in quanto accessibile al momento del sopralluogo.

#### BENE Nº 7 - POSTO AUTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA MATTEOTTI, 21, PIANO T

Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il quinto posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede.

La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Alla comunicazione per lettera raccomandata non vi è stata risposta e l'esperto ha visionato il bene in quanto accessibile al momento del sopralluogo.

### BENE N° 8 - POSTO AUTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA MATTEOTTI, 21, PIANO T

Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il quarto posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede.

La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Alla comunicazione per lettera raccomandata non vi è stata risposta e l'esperto ha visionato il bene in quanto accessibile al momento del sopralluogo.

#### BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA MATTEOTTI, 21, PIANO T

Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il terzo posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede.

La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

La vendita d<mark>el</mark> bene è soggetta IVA.



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

Alla comunicazione per lettera raccomandata non vi è stata risposta e l'esperto ha visionato il bene in quanto accessibile al momento del sopralluogo.

#### BENE Nº 10 - POSTO AUTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA MATTEOTTI, 21, PIANO T

Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il secondo posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede.

La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Alla comunicazione per lettera raccomandata non vi è stata risposta e l'esperto ha visionato il bene in quanto accessibile al momento del sopralluogo.

#### BENE Nº 11 - POSTO AUTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA MATTEOTTI, 21, PIANO T

Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il primo posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede.

La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

La vendita del bene è soggetta IVA.

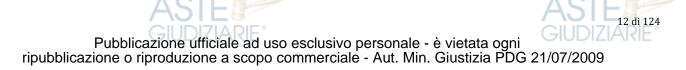
ASTE GIUDIZIARIE®

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

Alla comunicazione per lettera raccomandata non vi è stata risposta e l'esperto ha visionato il bene in quanto accessibile al momento del sopralluogo.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:



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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE

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





parti condominiali, residua proprietà dell'esecutato su più lati

CONSISTENZA

|              | GILIDI7IA  | ADIE.      |                 |              | GIII    | DIZIARIE® |
|--------------|------------|------------|-----------------|--------------|---------|-----------|
| Destinazione | Superficie | Superficie | Coefficiente    | Superficie   | Altezza | Piano     |
|              | Netta      | Lorda      |                 | Convenzional |         |           |
|              |            |            |                 | e            |         |           |
| Cartina      | 2.75       | 4.75       | 0.50            | 2.20         | 2.04    |           |
| Cantina      | 3,75 mq    | 4,75 mq    | 0,50            | 2,38 mq      | 2,84 m  | terra     |
|              |            | 2,38 mg    |                 |              |         |           |
| ΔSTE         |            |            |                 |              |         |           |
| OIL          |            | Incidenz   | a condominiale: | 0,00         | %       |           |
| GIUDIZIARIE° | ZIARIE®    |            |                 |              |         |           |
|              | 2,38 mq    |            |                 |              |         |           |
|              |            |            |                 |              |         |           |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.





| Periodo  | Proprietà         | Dati catastali   |
|--|-------------------|--|
| Dal 06/11/1991 al 08/04/1997  ASTE  GIUDIZIARIE® | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.30 <mark>1,5</mark> 7 Piano t Graffato 706 |
| Dal <b>08/04/1997</b> al <b>10/03/2000</b>       | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano T                             |

| ACTE   |                                       |  |                   |
|--|---------------------------------------|--|-------------------|
| ASIL   |                                       | Graffato 706   |                   |
| Dal 10/03/2000 al 20/04/2000                     | **** Omissis ****                     | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 38 Categoria D1 Rendita € 3.790,79 Piano T Graffato 706                         |                   |
| Dal 20/04/2000 al 21/04/2000                     | **** Omissis ****  AS IE  GIUDIZIARIE | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano T Graffato 706         | ASTE SIUDIZIARIE® |
| Dal 21/04/2000 al 16/12/2005  ASTE  GIUDIZIARIE® | **** Omissis ****                     | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano t Graffato 706         |                   |
| Dal <b>16/12/2005</b> al <b>07/06/2006</b>       | **** Omissis ****                     | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 44 Categoria C2 Cl.8, Cons. 295 Rendita € 837,95 Piano t                        | ASTE              |
| Dal <b>07/06/2006</b> al <b>15/06/2018</b>       | **** Omissis ****                     | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 52 Categoria C2 Cl.8, Cons. 4 Superficie catastale 5 mq Rendita € 11,36 Piano t | SIUDIZIARIE°      |

# ASTE DATI CATASTALI



| Catasto fabbricati (CF) |           |            |        |                     |               |        |                 |                                 |         |       |                   |
|-------------------------|-----------|------------|--------|---------------------|---------------|--------|-----------------|---------------------------------|---------|-------|-------------------|
|                         | Dati iden | tificativi |        | Dati di classamento |               |        |                 |                                 |         |       |                   |
| Sezione                 | Foglio    | Part.      | Sub. S | Zona<br>Cens.       | Categori<br>a | Classe | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita | Piano | Graffato<br>ARIE® |
|                         | 6         | 525        | 52     |                     | C2            | 8      | 4               | 5 mq                            | 11,36 € | t     |                   |

#### Corrispondenza catastale

lo stato della cantina, alla data del sopralluogo, corrisponde alla planimetria catastale. Vi è un tramezzo con altra porta nel corridoio comune di accesso alle cantine.







ASTE GIUDIZIARIE®

Lo stato conservativo della cantina è discreto.

#### PARTI COMUNI

L'unità ha diritto alle parti condominiali del fabbricato.





#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di cantina ripostiglio, al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale con ingresso dal civico 21 di Via Matteotti ad Uzzano.

La struttura portante del fabbricato é in cemento armato e muratura.

Le pareti ed il soffitto della cantina risultano intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in monocottura ceramica. L'unità non è dotata di finestre e la porta di accesso è in metallo. L'altezza interna della cantinetta è di ml 2,84. Il fabbricato condominiale non presenta particolari caratteristiche di pregio architettonico. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero







#### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                                    | Proprietà         | Atti                           |            |               |              |  |  |
|--|-------------------|--------------------------------|------------|---------------|--------------|--|--|
| Dal <b>27/12/1990</b> al <b>06/11/1991</b> | **** Omissis **** | Atto di compravendita          |            |               |              |  |  |
| , ,  | AS                | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N°  |  |  |
|  | GIUE              | Notaio Francesco Feri          | 27/12/1990 | 31257         | GIUDIZIARIE° |  |  |
|  |                   | Trascrizione                   |            |               |              |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.   |  |  |
| ΔSTE                                       |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 03/01/1991 | 24            | 20           |  |  |
| GIUDIZIARIF®                               |                   | Registrazione                  |            |               |              |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°      |  |  |
|  |                   |                                |            |               |              |  |  |
| Dal <b>06/11/1991</b> al                   | **** Omissis **** | Trasformazione di società      |            |               |              |  |  |

| 08/04/1997                                 |                   | Rogante                        | Data          | Repertorio N° | Raccolta N°  |  |  |
|--|-------------------|--------------------------------|---------------|---------------|--------------|--|--|
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Notaio Ciro Lenzi              | GIUDIZIA      | 33639         |              |  |  |
|  |                   |                                | Trascr        | izione        |              |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data          | Reg. gen.     | Reg. part.   |  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA                  | 26/11/1991    | 4434          | 2914         |  |  |
|  | AS                | RR.II. PESCIA                  |               |               | ASTE         |  |  |
|  | GIUE              | DIZIARIE°                      | Registr       |               | SIUDIZIARIE° |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data          | Reg. N°       | Vol. N°      |  |  |
|  |                   |                                |               |               |              |  |  |
| Dal <b>08/04/1997</b> al <b>21/04/2000</b> | **** Omissis **** |                                | Atto di com   | pravendita    |              |  |  |
| ASTE                                       |                   | Rogante                        | Data          | Repertorio N° | Raccolta N°  |  |  |
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Notaio Paola<br>Chiostrini     | 08/04/1997 ZA | 68833         |              |  |  |
|  |                   |                                | Trascr        | izione        |              |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data          | Reg. gen.     | Reg. part.   |  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA                  | 23/04/1997    | 1383          | 920          |  |  |
|  | AS                | RR.II. PESCIA                  | , ,           |               | ASTE         |  |  |
|  | GIUE              | DIZIARIE°                      | Registr       | azione        | GIUDIZIARIE° |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data          | Reg. N°       | Vol. N°      |  |  |
|  |                   |                                |               |               |              |  |  |
| Dal <b>21/04/2000</b> al <b>10/06/2018</b> | **** Omissis **** |                                | Atto di com   | pravendita    |              |  |  |
| ASTE                                       |                   | Rogante                        | Data          | Repertorio N° | Raccolta N°  |  |  |
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Notaio Raffaele Lenzi          | 21/04/2000 ZA | 29128         |              |  |  |
|  |                   | Trascrizione                   |               |               |              |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data          | Reg. gen.     | Reg. part.   |  |  |
|  | ^ ^               | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 05/05/2000    | 2307          | 1483         |  |  |
|  | AS<br>GIII        | I L                            | AS   E        |               |              |  |  |
|  | GIOL              | Presso                         | Data          | Reg. N°       | Vol. N°      |  |  |
|  |                   |                                |               |               |              |  |  |

Gli atti di compravendita sopra riportati comprendevano il piazzale esclusivo identificato dalla particella catastale 706

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 01/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

• ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/03/2010

Reg. gen. 1420 - Reg. part. 310

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 182.917,37 Spese: € 18.000,00 Interessi: € 149.082,63 Percentuale interessi: 9,50 % Rogante: Tribunale di Pontedera

Data: 19/03/2010 N° repertorio: 367/2010

ipoteca volontaria derivante da Consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010

Reg. gen. 2271 - Reg. part. 483

Quota: 1/1

Importo: € 370.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 252.829,26 Spese: € 67.869,03

Interessi: € 49.301,71 Percentuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco'

Data: 07/05/2010 N° repertorio: 6049 N° raccolta: 3737

Note: La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è intervenuta quale terzo datore d'ipoteca per la debitrice \*\*\*

Omissis \*\*\*\*

• ipoteca volontaria derivante da consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2270 - Reg. part. 482

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 221.662,87

Spese: € 65.112,87 Interessi: € 43.224,26

Percentuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco' Data: 07/05/2010 ASTE GIUDIZIARIE®











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

N° r<mark>ep</mark>ertorio: 6048 N° raccolta: 3736 ASTE GIUDIZIARIE®

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/05/2010 Reg. gen. 2288 - Reg. part. 487

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

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

Capitale: € 33.755,44

Spese: € 4.092,58 Interessi: € 12.151,88

Percentuale interessi: 12,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 29/04/2010 N° repertorio: 1281

• Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 27/05/2010 Reg. gen. 2559 - Reg. part. 548

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 250.000,00

Spese: € 3.500,00 Interessi: € 7.500,00

Percentuale interessi: 1,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/05/2010 N° repertorio: 1359

• **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/01/2011 Reg. gen. 377 - Reg. part. 87

Quota: 1/1

Importo: € 225.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 175.689,77 Spese: € 12.381,68

Interessi: € 36.928,55 Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 15/10/2010 N° repertorio: 1088

Verbale di pignoramento

Trascritto a Pescia il 06/05/2014 Reg. gen. 1824 - Reg. part. 1441

Quota: 1/1

Trascrizioni



















#### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi d<mark>el vigent</mark>e Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in <mark>z</mark>ona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

## **ASTE**

permessi edilizi:

Il compendio edilizio di cui fa parte la cantina-ripostiglio oggetto di stima è stato realizzato in base ai seguenti

- a) Licenza edilizia n. 5 del 11/04/1974, rilasciata a Hostel S.p.A.
- b) Variante n. 21 del 02/05/1977, rilasciata a Hostel S.p.A.
- c) Variante n. 78 del 8/11/1978, rilasciata a Hostel S.p.A.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 20 del 30/03/1979.

E' stata rilasciato permesso di abitabilità, in data 20/12/1982, giusta la richiesta del 03/10/1978 (pratica edilizia 192/1978) presentata da Hostel s.p.a.

Il magazzino che, frazionato, ha dato origine alle cantine è stato oggetto di Concessione edilizia n. 20 del 3/3/2000 rilasciata a RIS srl per la suddivisione in due unità.

La realizzazione delle cantine è avvenuta con DIA n. di prot. 1953 del 23/03/2007 (pratica edilizia 1909/2007). Il fabbricato condominiale è stato oggetto di DIA prot. n. 4967 del 15/10/2005 per manutenzione straordinaria seminterrato e CIL n. prot. 6675 del 30/09/2011 per manutenzione ordinaria parti condominiali.

GIUDIZIARIE

GIUDIZIARIE

Relativamente alla cantina-ripostiglio la stessa risulta conforme allo stato risultante dalla DIA prot. n. 1953 del 23/03/2007, mentre il corridoio che disimpegna le cantine risulta avere due tramezzi interni con infisso metallico non compresi negli elaborati grafici della già citata DIA.

#### LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21

TITOLARITÀ



ASTE 19 di 124
GIUDIZARE

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

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

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

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



#### **CONFINI**

parti condo<mark>mi</mark>niali, residua proprietà dell'esecutato su due lati, Sig.\*\*\*\* Omi<mark>ss</mark>is \*\*\*\*

**GIUDIZIARIE®** 

#### **CONSISTENZA**

| Destinazione | Superficie    | Superficie        | Coefficiente    | Superficie   | Altezza | Piano |
|--------------|---------------|-------------------|-----------------|--------------|---------|-------|
|              | Netta         | Lorda             |                 | Convenzional |         |       |
|              |               |                   |                 | е            |         |       |
|              | $\Lambda$ CTL | 3                 |                 |              | Λ       |       |
| Cantina      | 3,75 mq       | 4,75 mq           | 0,50            | 2,38 mq      | 2,84 m  | terra |
|              | CILIDIZI      | ∆DIE®             |                 |              |         |       |
|              | OIODIZI       | Totale superficie | convenzionale:  | 2,38 mq      |         |       |
|              |               |                   |                 |              |         |       |
|              |               | Incidenz          | a condominiale: | 0,00         | %       |       |
|              |               |                   |                 |              |         |       |
|              | Super         | ficie convenziona | le complessiva: | 2,38 mq      |         |       |
|              |               |                   |                 |              |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo  | ∧ CTE Proprietà                | Dati catastali  |
|--|--------------------------------|---|
| Dal <b>06/11/1991</b> al <b>08/04/1997</b>       | **** Omissis **** GIUDIZIARIE® | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano t Graffato 706 |
| Dal 08/04/1997 al 10/03/2000  ASTE  GIUDIZIARIE® | **** Omissis ****              | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano T Graffato 706 |
| Dal 10/03/2000 al 20/04/2000                     | **** Omissis ****              | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 38 Categoria D1 Rendita € 3.790,79 Piano T             |

| ASTE                                       |                               | Graffato 706   |         |
|--|-------------------------------|--|---------|
| Dal 20/04/2000 al 21/04/2000               | **** Omissis ****             | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano T Graffato 706 |         |
| Dal <b>21/04/2000</b> al <b>16/12/2005</b> | **** Omissis **** GIUDIZIARIE | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano t Graffato 706 | ASTE #  |
| ASTE BUDIZIARIE*                           | **** Omissis ****             | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 44 Categoria C2 Cl.8, Cons. 295 Rendita € 837,95 Piano t                |         |
| Dal <b>07/06/2006</b> al <b>15/06/2018</b> | **** Omissis ****             | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 53 Categoria C2 Cl.8, Cons. 4 Rendita € 11,36 Piano t                   | \ CTF % |
|  | ASIL                          | Fiano t  | ASIL    |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

#### DATI CATASTALI

|                         |                     |             |              |        |          |          | $\sim$       |          |         |       |          |
|-------------------------|---------------------|-------------|--------------|--------|----------|----------|--------------|----------|---------|-------|----------|
| $\Delta SI$             |                     |             |              |        |          | $\Delta$ | SIL          |          |         |       |          |
| Catasto fabbricati (CF) |                     |             |              |        |          |          |              |          |         |       |          |
| GIUDIZ                  | ZIARIE <sup>®</sup> |             | GÍUDIZIARIE° |        |          |          |              |          |         |       |          |
|                         | Dati iden           | itificativi |              |        |          | Dati     | i di classam | ento     |         |       |          |
|                         |                     |             |              |        |          |          |              |          |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio              | Part.       | Sub.         | Zona   | Categori | Classe   | Consiste     | Superfic | Rendita | Piano | Graffato |
|                         |                     |             |              | Cens.  | a        |          | nza          | ie       |         |       |          |
|                         |                     |             |              |        |          |          |              | catastal |         |       |          |
|                         |                     |             |              |        |          |          |              | e        |         |       |          |
|                         |                     |             | A (C)        |        |          |          |              |          |         | A OTI |          |
|                         | 6                   | 525         | 53           |        | C2       | 8        | 4            | 5 mq     | 11,36 € | ASII  |          |
|                         |                     |             |              | 17IADI | <u> </u> |          |              |          | (       |       | ADIE®    |

#### Corrispondenza catastale

lo stato della cantina, alla data del sopralluogo, corrisponde alla planimetria catastale. Vi è un tramezzo con altra porta nel corridoio comune di accesso alle cantine.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato con<mark>se</mark>rvativo della cantina è discreto.



#### PARTI COMUNI

L'unità ha diritto alle parti condominiali del fabbricato.



# ASTE GIUDIZIARIE®

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di cantina ripostiglio, al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale con ingresso dal civico 21 di Via Matteotti ad Uzzano.

La struttura portante del fabbricato é in cemento armato e muratura.

Le pareti ed il soffitto della cantina risultano intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in monocottura ceramica. L'unità non è dotata di finestre e la porta di accesso è in metallo.

Il fabbricato condominiale non presenta particolari caratteristiche di pregio architettonico. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero





## PROVENIENZE VENTENNALI

| JIUDIZIAKIE                                |                   |                                | GIUDIZIA     | ハイド            |             |  |  |  |
|--|-------------------|--------------------------------|--------------|----------------|-------------|--|--|--|
| Periodo                                    | Proprietà         |                                | A            | tti            |             |  |  |  |
| Dal <b>27/12/1990</b> al <b>06/11/1991</b> | **** Omissis **** | Atto di compravendita          |              |                |             |  |  |  |
| , , ,                                      |                   | Rogante                        | Data         | Repertorio N°  | Raccolta N° |  |  |  |
|  | AS                | Notaio Francesco Feri          | 27/12/1990   | 31257          | ASTE        |  |  |  |
|  | GIUE              | DIZIARIE°                      | GIUDIZIARIE° |                |             |  |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data         | Reg. gen.      | Reg. part.  |  |  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 03/01/1991   | 24             | 20          |  |  |  |
| A OTE -                                    |                   |                                | Regist       | razione        |             |  |  |  |
| ASIE GIUDIZIARIE®                          |                   | Presso                         | Data         | Reg. N°        | Vol. N°     |  |  |  |
| GIUDIZIARIE                                |                   |                                | GIUDIZIA     | KIE            |             |  |  |  |
| Dal <b>06/11/1991</b> al <b>08/04/1997</b> | **** Omissis **** |                                | Trasformazi  | one di società |             |  |  |  |
| , , , , ,                                  |                   | Rogante                        | Data         | Repertorio N°  | Raccolta N° |  |  |  |

| ASIL                     |                   | Notaio Ciro Lenzi              | ASIL        | 33639         |              |
|--------------------------|-------------------|--------------------------------|-------------|---------------|--------------|
| GIUDIZIARIE°             |                   |                                | GIUD Trasci | DIE º         |              |
| 01001217 (11)            |                   |                                | Olobitrasci | izione        |              |
|                          |                   | Presso                         | Data        | Reg. gen.     | Reg. part.   |
|                          |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 26/11/1991  | 4434          | 2914         |
|                          | AS                | TES                            | Registi     | razione       | ASTE         |
|                          | GIUE              | Presso                         | Data        | Reg. N°       | GIUDIZIARIE® |
| Dal <b>08/04/1997</b> al | **** Omissis **** |                                | Atto di com | pravendita    |              |
| 21/04/2000               |                   |                                | D :         | D             | D 1: NO      |
|                          |                   | Rogante                        | Data        | Repertorio N° | Raccolta N°  |
| ASTE                     |                   | Notaio Paola<br>Chiostrini     | 08/04/1997  | 68833         |              |
| GIUDIZIARIE"             |                   |                                | Trasci      | rizione       |              |
|                          |                   | Presso                         | Data        | Reg. gen.     | Reg. part.   |
|                          |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 23/04/1997  | 1383          | 920          |
|                          | AS                | TES                            | Registi     | razione       | ASTE         |
|                          | GIUE              | Presso                         | Data        | Reg. N°       | GIUDIZIARIE® |
| Dal <b>21/04/2000</b> al | **** Omissis **** |                                | Atto di com | pravendita    |              |
| 10/06/2018               | Omissis           |                                | neto di com | pravenana     |              |
|                          |                   | Rogante                        | Data        | Repertorio N° | Raccolta N°  |
| ASTE                     |                   | Notaio Raffaele Lenzi          | 21/04/2000  | 29128         |              |
| GIUDIZIARIE°             |                   |                                | Trasci      | rizione       |              |
|                          |                   | Presso                         | Data        | Reg. gen.     | Reg. part.   |
|                          |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 05/05/2000  | 2307          | 1483         |
|                          | ^ _               | TF 2                           | Registi     | razione       | A CTE        |
|                          | AS<br>GIUE        | Presso<br>IZIARIE®             | Data        | Reg. N°       | Vol. N°      |
|                          |                   |                                |             |               |              |

Gli atti di compravendita sopra riportati comprendevano il piazzale esclusivo identificato dalla particella catastale 706

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 01/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:





• ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/03/2010 Reg. gen. 1420 - Reg. part. 310

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00 ∧

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

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

Capitale: € 182.917,37 Spese: € 18.000,00 Interessi: € 149.082,63 Percentuale interessi: 9,50 % Rogante: Tribunale di Pontedera

Data: 19/03/2010 N° repertorio: 367/2010

ipoteca volontaria derivante da Consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2271 - Reg. part. 483

Quota: 1/1

Importo: € 370.000,00

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

Capitale: € 252.829,26 JUDIZIARIE

Spese: € 67.869,03

Spese: € 67.869,03 Interessi: € 49.301,71

Percentuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco'

Data: 07/05/2010 N° repertorio: 6049 N° raccolta: 3737

Note: La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è intervenuta quale terzo datore d'ipoteca per la debitrice \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*

• ipoteca volontaria derivante da consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2270 - Reg. part. 482

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 221.662,87
Spese: € 65.112,87
Interessi: € 43.224,26

Percentuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco'

Data: 07/05/2010 N° repertorio: 6048 N° raccolta: 3736

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/05/2010 Reg. gen. 2288 - Reg. part. 487













Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitalo: £ 23.755.44

Capitale: € 33.755,44 Spese: € 4.092,58 Interessi: € 12.151,88

Percentuale interessi: 12,00 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 29/04/2010

N° repertorio: 1281

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 27/05/2010 Reg. gen. 2559 - Reg. part. 548

Quota: 1/1

Imp<mark>orto: € 270.000,00</mark>
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 3.500,00
Interessi: € 7.500,00

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/05/2010 N° repertorio: 1359

• **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/01/2011 Reg. gen. 377 - Reg. part. 87

Quota: 1/1

Importo: € 225.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 175.689,77 Spese: € 12.381,68 Interessi: € 36.928,55 Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 15/10/2010 N° repertorio: 1088

Trascrizioni

Verbale di pignoramento

Trascritto a Pescia il 06/05/2014 Reg. gen. 1824 - Reg. part. 1441

Quota: 1/1

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













25 di 124





Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE

ASTE

Il compendio edilizio di cui fa parte la cantina-ripostiglio oggetto di stima è stato realizzato in base ai seguenti permessi edilizi:

- a) Licenza edilizia n. 5 del 11/04/1974, rilasciata a Hostel S.p.A.
- b) Variante n. 21 del 02/05/1977, rilasciata a Hostel S.p.A.
- c) Variante n. 78 del 8/11/1978, rilasciata a Hostel S.p.A.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 20 del 30/03/1979.

E' stata rilasciato permesso di abitabilità, in data 20/12/1982, giusta la richiesta del 03/10/1978 (pratica edilizia 192/1978) presentata da Hostel s.p.a.

Il magazzino che, frazionato, ha dato origine alle cantine è stato oggetto di Concessione edilizia n. 20 del 3/3/2000 rilasciata a RIS srl per la suddivisione in due unità.

La realizzazione delle cantine è avvenuta con DIA n. di prot. 1953 del 23/03/2007 (pratica edilizia 1909/2007). Il fabbricato condominiale è stato oggetto di DIA prot. n. 4967 del 15/10/2005 per manutenzione straordinaria seminterrato e CIL n. prot. 6675 del 30/09/2011 per manutenzione ordinaria parti condominiali.

GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

**GIUDIZIARIE®** 

Relativamente alla cantina-ripostiglio la stessa risulta conforme allo stato risultante dalla DIA prot. n. 1953 del 23/03/2007, mentre il corridoio che disimpegna le cantine risulta avere due tramezzi interni con infisso metallico non compresi negli elaborati grafici della già citata DIA, probabilmente per dare in uso la parte finale del corridoio all'ultima delle cantinette.

#### LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

beni:) | C

**ASTE**GIUDIZIARIE

• Bene N° 3 - Cantina ubicata a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21

#### TITOLARITÀ

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

GIUDIZIARIE

GIUDIZIARIE

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

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

A GIII





#### **CONFINI**

parti condominiali, proprietà dell'esecutato su due lati, Sig.ra\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®

#### **CONSISTENZA**

| Destinazione | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente    | Superficie<br>Convenzional | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|-----------------|----------------------------|---------|-------|
| ∧ CTE 3      |                     |                     | ΛСΤ             | e                          |         |       |
| Cantina      | 3,75 mq             | 4,75 mq             | 0,50            | 2,38 mq                    | 2,84 m  | terra |
| OTODIZI/ WIL |                     | Totale superficie   | convenzionale:  | 2,38 mq                    |         |       |
|              |                     | 0,00                | %               |                            |         |       |
|              | Super               | ficie convenziona   | le complessiva: | 2,38 mq                    |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

# ASTE GIUDIZIARIE

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| △ CT Periodo                               | Proprietà               | Dati catastali   |
|--|-------------------------|--|
| Dal <b>06/11/1991</b> al <b>08/04/1997</b> | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano t Graffato 706                  |
| Dal <b>08/04/1997</b> al <b>10/03/2000</b> | **** Omissis ****  ASTE | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano T Graffato 706                  |
| Dal 10/03/2000 al 20/04/2000               | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 38 Categoria D1 Rendita € 3.790,79 Piano T Graffato 706                 |
| Dal 20/04/2000 al 21/04/2000               | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano T Graffato 706 |

| Dal 21/04/2000 al 16/12/2005 | **** Omissis ****                     | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano t Graffato 706         |                   |
|------------------------------|---------------------------------------|--|-------------------|
| Dal 16/12/2005 al 07/06/2006 | **** Omissis ****  ASTE  GIUDIZIARIE® | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 44 Categoria C2 Cl.8, Cons. 295 Rendita € 837,95 Piano t                        | ASTE GIUDIZIARIE® |
| Dal 07/06/2006 al 15/06/2018 | **** Omissis ****                     | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 56 Categoria C2 Cl.8, Cons. 4 Superficie catastale 5 mq Rendita € 11,36 Piano t |                   |
| <del>JIUDIZIAKIE</del>       |                                       | GIUDIZIAKIE  |                   |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

| D  | Δ٦ | ГI | CA           | Т  | Δ  | СТ | Δ | ΙI  |
|----|----|----|--------------|----|----|----|---|-----|
| 17 | AI |    | \ . <i>F</i> | ١. | н. | ונ | А | 171 |

|   |        |       | GIUE | DIZIARI       | Catasto fab   | bricati (CF) |                 |                            | (       | HUDIZ | ARIE"    |
|---|--------|-------|------|---------------|---------------|--------------|-----------------|----------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi Dati di classamento |        |       |      |               |               |              |                 |                            |         |       |          |
| Sezione                                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens. | Categori<br>a | Classe       | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal | Rendita | Piano | Graffato |
| AST                                     |        |       |      |               |               | А            | STE             | e                          |         |       |          |
| GIUDIZ                                  | IARIE° | 525   | 53   |               | C2            | 8GI          | JDÍZIA          | RIE mq                     | 11,36 € | t     |          |

#### Corrispondenza catastale

lo stato della cantina, alla data del soprall<mark>uogo, co</mark>rrisponde alla planimetria catastale. Vi è un tramezz<mark>o con</mark> altra porta nel corridoio comune di accesso alle cantine.

#### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo della cantina è discreto.



#### PARTI COMUNI



L'unità ha d<mark>iri</mark>tto alle parti condominiali del fabbricato.



#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di cantina ripostiglio, al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale con ingresso dal civico 21 di Via Matteotti ad Uzzano.

La struttura portante del fabbricato é in cemento armato e muratura.

Le pareti ed il soffitto della cantina risultano intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in monocottura ceramica. L'unità non è dotata di finestre e la porta di accesso è in metallo.

Il fabbricato condominiale non presenta particolari caratteristiche di pregio architettonico. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

ASTE

Al momento del sopralluogo la cantina era accessibile ma appariva occupata da terzi senza titolo. Come da fotografie era presente un letto ed altre suppellettili.

#### GIUDIZIARIE

#### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                                    | Proprietà         | Atti  |                       |                |             |  |  |  |  |
|--|-------------------|---|-----------------------|----------------|-------------|--|--|--|--|
| Dal <b>27/12/1990</b> al <b>06/11/1991</b> | **** Omissis **** |   | Atto di compravendita |                |             |  |  |  |  |
| GIUDIZIARIE®                               |                   | Rogante                                       | GudiziA               | Repertorio N°  | Raccolta N° |  |  |  |  |
|  |                   | Notaio Francesco Feri                         | 27/12/1990            | 31257          |             |  |  |  |  |
|  |                   |   | Trasci                | rizione        |             |  |  |  |  |
|  |                   | Presso  | Data                  | Reg. gen.      | Reg. part.  |  |  |  |  |
|  | AS                | CONSERVATORIA<br>RR.II. P <mark>ES</mark> CIA | 03/01/1991            | 24             | ASTE 3      |  |  |  |  |
|  | GIUL              | Registrazione GIODIZIARIE                     |                       |                |             |  |  |  |  |
|  |                   | Presso  | Data                  | Reg. N°        | Vol. N°     |  |  |  |  |
| Dal <b>06/11/1991</b> al                   | **** Omissis **** |   | Trasformazio          | one di società |             |  |  |  |  |
| 08/04/1997                                 |                   |   | A CTE                 |                |             |  |  |  |  |
|  |                   | Rogante                                       | Data                  | Repertorio N°  | Raccolta N° |  |  |  |  |
| GIODIZIARIL                                |                   | Notaio Ciro Lenzi                             | OlobiziA              | 33639          |             |  |  |  |  |
|  |                   |   | Trasci                | rizione        |             |  |  |  |  |
|  |                   | Presso  | Data                  | Reg. gen.      | Reg. part.  |  |  |  |  |

| ASIL                                       |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 26/11/1991 | 4434          | 2914           |  |  |
|--|-------------------|--------------------------------|------------|---------------|----------------|--|--|
| GIUDIZIARIE                                |                   | Registrazione                  |            |               |                |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°        |  |  |
|  |                   |                                |            |               |                |  |  |
| Dal <b>08/04/1997</b> al <b>21/04/2000</b> | **** Omissis **** | Atto di compravendita          |            |               |                |  |  |
| ,,   | GIUE              | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N°    |  |  |
|  |                   | Notaio Paola<br>Chiostrini     | 08/04/1997 | 68833         |                |  |  |
|  |                   |                                | Tras       | scrizione     |                |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.     |  |  |
| ASTE                                       |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 23/04/1997 | 1383<br>ADIE® | 920            |  |  |
| GIODIZIAKIL                                |                   |                                | Regi       | strazione     | razione        |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°        |  |  |
| Dal <b>21/04/2000</b> al <b>10/06/2018</b> | **** Omissis **** |                                | Atto di co | ompravendita  | \CTE \         |  |  |
| 10/06/2018                                 |                   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N°    |  |  |
|  | 0102              | Notaio Raffaele Lenzi          | 21/04/2000 | 29128         | SIODIZI/ (IXIE |  |  |
|  |                   | Trascrizione                   |            |               |                |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.     |  |  |
| ASTE                                       |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 05/05/2000 | 2307          | 1483           |  |  |
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Registrazione                  |            |               |                |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°        |  |  |
|  |                   |                                |            |               |                |  |  |
|  |                   |                                |            |               |                |  |  |

Gli atti di compravendita sopra riportati comprendevano il piazzale esclusivo identificato dalla particella catastale 706

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 01/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/03/2010 Reg. gen. 1420 - Reg. part. 310

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 182.917,37 Spese: € 18.000,00

Interessi: € 149.082,63

Percentuale interessi: 9,50 % Rogante: Tribunale di Pontedera

Data: 19/03/2010 N° repertorio: 367/2010

ipoteca volontaria derivante da Consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2271 - Reg. part. 483

Quota: 1/1

Importo: € 370.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 252.829,26

Spese: € 67.869,03 Interessi: € 49.301,71

Percentuale interessi: 6,50 %

Rogante: Notaio Monaco' Data: 07/05/2010 N° repertorio: 6049

N° raccolta: 3737

Note: La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è intervenuta quale terzo datore d'ipoteca per la debitrice \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*

• **ipoteca volontaria** derivante da consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2270 - Reg. part. 482

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 221.662,87

Spese: € 65.112,87 Interessi: € 43.224,26

Percentuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco' Data: 07/05/2010

N° repertorio: 6048 N° raccolta: 3736

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/05/2010 Reg. gen. 2288 - Reg. part. 487

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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



ASTE GIUDIZIARIE®









Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 33.755,44

Spese: € 4.092,58 Interessi: € 12.151,88

Percentuale interessi: 12,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 29/04/2010 N° repertorio: 1281

• Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 27/05/2010

 $Reg.\,gen.\,2559-Reg.\,part.\,548$ 

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 250.000,00 Spese: € 3.500,00 Interessi: € 7.500,00

Percentuale interessi: 1,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/05/2010 N° repertorio: 1359

• ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/01/2011 Reg. gen. 377 - Reg. part. 87

Quota: 1/1

Importo: € 225.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 175.689,77 Spese: € 12.381,68

Interessi: € 36.928,55 Rogante: Tribunale di Pisa

> Data: 15/10/2010 N° repertorio: 1088

Trascrizioni

• Verbale di pignoramento DIZIARIE®

Trascritto a Pescia il 06/05/2014 Reg. gen. 1824 - Reg. part. 1441

Quota: 1/1

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



ASTE GIUDIZIARIE®











32 di 124



#### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale



#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio edilizio di cui fa parte la cant<mark>ina-ripo</mark>stiglio oggetto di stima è stato realizzato in base ai seg<mark>ue</mark>nti permessi edilizi:

- a) Licenza edilizia n. 5 del 11/04/1974, rilasciata a Hostel S.p.A.
- b) Variante n. 21 del 02/05/1977, rilasciata a Hostel S.p.A.
- c) Variante n. 78 del 8/11/1978, rilasciata a Hostel S.p.A.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 20 del 30/03/1979.

E' stata rilasciato permesso di abitabilità, in data 20/12/1982, giusta la richiesta del 03/10/1978 (pratica edilizia 192/1978) presentata da Hostel s.p.a.

Il magazzino che, frazionato, ha dato origine alle cantine è stato oggetto di Concessione edilizia n. 20 del 3/3/2000 rilasciata a RIS srl per la suddivisione in due unità.

La realizzazione delle cantine è avvenuta con DIA n. di prot. 1953 del 23/03/2007 (pratica edilizia 1909/2007). Il fabbricato condominiale è stato oggetto di DIA prot. n. 4967 del 15/10/2005 per manutenzione straordinaria seminterrato e CIL n. prot. 6675 del 30/09/2011 per manutenzione ordinaria parti condominiali.



ASTE GIUDIZIARIE

Relativamente alla cantina-ripostiglio la stessa risulta conforme allo stato risultante dalla DIA prot. n. 1953 del 23/03/2007, mentre il corridoio che disimpegna le cantine risulta avere due tramezzi interni con infisso metallico non compresi negli elaborati grafici della già citata DIA, probabilmente per dare in uso la parte finale del corridoio all'ultima delle cantinette.

GIUDIZIARIE°

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• Bene N° 4 - Cantina ubicata a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21



#### TITOLARITÀ

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





GIUDI7IARIF

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

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







#### **CONFINI**

parti condominiali, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residua proprietà esecutato

# ASTE GIUDIZIARIE®



#### CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie | Superficie | Coefficiente    | Superficie   | Altezza | Piano |
|--------------|------------|------------|-----------------|--------------|---------|-------|
|              | Netta      | Lorda      |                 | Convenzional |         |       |
|              |            |            |                 | e            |         |       |
|              |            |            |                 |              |         |       |
| Cantina      | 3,75 mq    | 4,75 mq    | 0,50            | 2,38 mq      | 2,84 m  | terra |
| A CTF        |            |            |                 |              |         |       |
| ASIE         |            | 2,38 mq    |                 |              |         |       |
| GIUDIZIARIF® |            |            | GIUDI           | 7IARIF®      |         |       |
| OTODIED WILL |            | Incidenz   | a condominiale: | 0,00         | %       |       |
|              |            |            |                 |              |         |       |
|              | Super      | 2,38 mq    |                 |              |         |       |
|              |            |            |                 |              |         |       |
|              |            |            |                 |              |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.





#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                                    | Proprietà               | Dati catastali   |         |
|--|-------------------------|--|---------|
| Dal 06/11/1991 al 08/04/1997 ASTE          | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano t Graffato 706                  |         |
| Dal <b>08/04/1997</b> al <b>10/03/2000</b> | **** Omissis ****  ASTE | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano T Graffato 706                  |         |
| Dal 10/03/2000 al 20/04/2000               | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 38 Categoria D1 Rendita € 3.790,79 Piano T Graffato 706                 | ZIARIE° |
| Dal 20/04/2000 al 21/04/2000<br>AO I E S   | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano T Graffato 706 |         |
| Dal <b>21/04/2000</b> al <b>16/12/2005</b> | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 525, Sub. 40<br>Categoria C2   |         |

| ASTE GIUDIZIARIE®                          |                   | Cl.8, Cons. 515<br>Rendita € 1.462,86<br>Piano t<br>Graffato 706   |              |
|--|-------------------|--|--------------|
| Dal <b>16/12/2005</b> al <b>07/06/2006</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 44 Categoria C2 Cl.8, Cons. 295 Rendita € 837,95 Piano t                        | ASTE         |
| Dal <b>07/06/2006</b> al <b>15/06/2018</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 58 Categoria C2 Cl.8, Cons. 4 Superficie catastale 5 mq Rendita € 11,36 Piano t | GIUDIZIARIE° |

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

#### DATI CATASTALI

|                     |        |       | AS   | TES                 | Catasto fab   | bricati (CF) |                 |                                 |         | <b>ASTI</b> | 3        |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------------|-----------------|---------------------------------|---------|-------------|----------|
| Dati identificativi |        |       | GIUE | Dati di classamento |               |              |                 | GIUDIZ ARIE®                    |         |             |          |
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categori<br>a | Classe       | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita | Piano       | Graffato |
| ΛΩΤ                 | 6      | 525   | 58   |                     | C2            | 8            | 4<br>CTE        | 5 mq                            | 11,36 € | t           |          |

Corrispondenza catastale

lo stato della cantina, alla data del sopralluogo, corrisponde alla planimetria catastale. Vi è un tramezzo con altra porta nel corridoio comune di accesso alle cantine.





#### STATO CONSERVATIVO

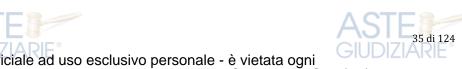
Lo stato conservativo della cantina è discreto.





GIUDIZIARIE<sup>®</sup>

L'unità ha diritto alle parti condominiali del fabbricato.



#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di cantina ripostiglio, al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale con ingresso dal civico 21 di Via Matteotti ad Uzzano.

La struttura portante del fabbricato é in cemento armato e muratura.

Le pareti ed il soffitto della cantina risultano intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in monocottura ceramica. L'unità non è dotata di finestre e la porta di accesso è in metallo. L'altezza interna della cantinetta è di ml 2,84. Il fabbricato condominiale non presenta particolari caratteristiche di pregio architettonico. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero





PROVENIENZE VENTENNALI

|  | A.5               |                                |               |                | ASIL        |  |  |
|--|-------------------|--------------------------------|---------------|----------------|-------------|--|--|
| Periodo                                    | Proprietà         | DIZIARIE°                      | GIUDIZIARIE°  |                |             |  |  |
| Dal <b>27/12/1990</b> al <b>06/11/1991</b> | **** Omissis **** |                                | pravendita    |                |             |  |  |
|  |                   | Rogante                        | Data          | Repertorio N°  | Raccolta N° |  |  |
|  |                   | Notaio Francesco Feri          | 27/12/1990    | 31257          |             |  |  |
| ASTE                                       |                   |                                |               |                |             |  |  |
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Presso                         | GDataDIZIA    | RIE® Reg. gen. | Reg. part.  |  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 03/01/1991    | 24             | 20          |  |  |
|  |                   |                                | Registrazione |                |             |  |  |
|  | 4.0               | Presso                         | Data          | Reg. N°        | Vol. N°     |  |  |
|  | AS                | NZIADIE®                       |               |                | ASIL        |  |  |
| Dal <b>06/11/1991</b> al <b>08/04/1997</b> | **** Omissis **** | Trasformazione di società      |               |                |             |  |  |
| , , , , , ,                                |                   | Rogante                        | Data          | Repertorio N°  | Raccolta N° |  |  |
|  |                   | Notaio Ciro Lenzi              |               | 33639          |             |  |  |
| A CTE A CTE                                |                   |                                |               |                |             |  |  |
| GIUDIZIARIF®                               |                   | Presso                         | Data          | Reg. gen.      | Reg. part.  |  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 26/11/1991    | 4434           | 2914        |  |  |
|  |                   | Registrazione                  |               |                |             |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data          | Reg. N°        | Vol. N°     |  |  |
|  | ^ _               |                                |               |                | A CTE       |  |  |

36 di 124

| ASIL                                       |                   |                                | ASIL       |               |             |  |
|--|-------------------|--------------------------------|------------|---------------|-------------|--|
| CILIDIZIADIE®                              |                   |                                | CHDIZI     | ADIE®         |             |  |
| Dal <b>08/04/1997</b> al <b>21/04/2000</b> | **** Omissis **** | Atto di compravendita          |            |               |             |  |
| , ,  |                   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |  |
|  |                   | Notaio Paola<br>Chiostrini     | 08/04/1997 | 68833         |             |  |
|  | Δς                | TE                             | Tra        | scrizione     | ASTE        |  |
|  | GIUE              | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 23/04/1997 | 1383          | 920         |  |
|  |                   | Registrazione                  |            |               |             |  |
|  |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |  |
| ASTE                                       |                   |                                | ASTE       | ADIE®         |             |  |
| Dal <b>21/04/2000</b> al <b>10/06/2018</b> | **** Omissis **** | Atto di compravendita          |            |               |             |  |
| 10,00,2010                                 |                   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |  |
|  |                   | Notaio Raffaele Lenzi          | 21/04/2000 | 29128         |             |  |
|  |                   |                                | Tra        | scrizione     |             |  |
|  | ΛC                |                                |            |               | A CTE       |  |
|  | GIUE              | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 05/05/2000 | 2307          | 1483        |  |
|  |                   | Registrazione                  |            |               |             |  |
|  |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |  |
| ASTE                                       |                   |                                | ASTE       | 3-            |             |  |
|  |                   |                                |            | VDIE.         |             |  |

Gli atti di compravendita sopra riportati comprendevano il piazzale esclusivo identificato dalla particella catastale 706

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 01/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/03/2010 Reg. gen. 1420 - Reg. part. 310

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



AS L 37 di 124 GIUDIZIARE Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 182.917,37
Spese: € 18.000,00

Spese: € 18.000,00 Interessi: € 149.082,63 Percentuale interessi: 9,50 % Rogante: Tribunale di Pontedera

Data: 19/03/2010

N° repertorio: 367/2010

• ipoteca volontaria derivante da Consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010

Reg. gen. 2271 - Reg. part. 483

Quota: 1/1

Importo: € 370.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 252.829,26

Spese: € 67.869,03 Interessi: € 49.301,71

Percentuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco'

Data: 07/05/2010 N° repertorio: 6049 N° raccolta: 3737 Note: La società \*\*\*\* Omissis

Omissis \*\*\*\*

ipoteca volontaria derivante da consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2270 - Reg. part. 482

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 221.662,87 Spese: € 65.112,87 Interessi: € 43.224,26

Percentuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco'

Data: 07/05/2010 N° repertorio: 6048 N° raccolta: 3736

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/05/2010 Reg. gen. 2288 - Reg. part. 487

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 33.755,44
Spese: € 4.092,58
Interessi: € 12.151,88

Percentuale interessi: 12,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia



ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE**GIUDIZIARIE®

è intervenuta quale terzo datore d'ipoteca per la debitrice









Data<mark>: 29/04</mark>/2010 N° repertorio: 1281



• Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 27/05/2010 Reg. gen. 2559 - Reg. part. 548

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

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

Capitale: € 250.000,00

Spese: € 3.500,00 Interessi: € 7.500.00

Percentuale interessi: 1,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/05/2010 N° repertorio: 1359

• **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/01/2011 Reg. gen. 377 - Reg. part. 87

Quota: 1/1

Importo: € 225.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 175.689,77

Spese: € 12.381,68 Interessi: € 36.928,55 Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 15/10/2010 N° repertorio: 1088

ASTE GIUDIZIARIE

Verbale di pignoramento

Trascritto a Pescia il 06/05/2014 Reg. gen. 1824 - Reg. part. 1441

Quota: 1/1

Trascrizioni

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

ASTE GILIDIZIADIE®

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA





Il compendi<mark>o edilizi</mark>o di cui fa parte la cantina-ripostiglio oggetto di stima è stato realizzato in base ai seguenti permessi edilizi:

- a) Licenza edilizia n. 5 del 11/04/1974, rilasciata a Hostel S.p.A.
- b) Variante n. 21 del 02/05/1977, rilasciata a Hostel S.p.A.
- c) Variante n. 78 del 8/11/1978, rilasciata a Hostel S.p.A.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 20 del 30/03/1979.

E' stata rilasciato permesso di abitabilità, in data 20/12/1982, giusta la richiesta del 03/10/1978 (pratica edilizia 192/1978) presentata da Hostel s.p.a.

Il magazzino che, frazionato, ha dato origine alle cantine è stato oggetto di Concessione edilizia n. 20 del 3/3/2000 rilasciata a RIS srl per la suddivisione in due unità.

La realizzazione delle cantine è avvenuta con DIA n. di prot. 1953 del 23/03/2007 (pratica edilizia 1909/2007). Il fabbricato condominiale è stato oggetto di DIA prot. n. 4967 del 15/10/2005 per manutenzione straordinaria seminterrato e CIL n. prot. 6675 del 30/09/2011 per manutenzione ordinaria parti condominiali.





Relativamente alla cantina-ripostiglio la stessa risulta conforme allo stato risultante dalla DIA prot. n. 1953 del 23/03/2007, mentre il corridoio che disimpegna le cantine risulta avere due tramezzi interni con infisso metallico non compresi negli elaborati grafici della già citata DIA.

#### LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T

#### TITOLARITÀ

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

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

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

ASTE GIUDIZIARIE

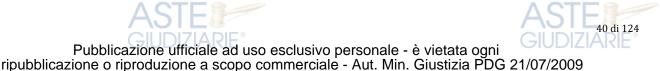
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/7)

Il verbale di pignoramento di cui alla esecuzione immobiliare 116/2014 è relativo ai 4/7 di piena proprietà del bene.

#### **CONFINI**

SIUDIZIARIE

corte comune ai posti auto e ad altre unità su più lati, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



| CONSISTENZA               |            |            | AS1          | E          |
|---------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| CILIDIZIADIE <sup>®</sup> |            |            | CILIDI       | 7IADIE®    |
| Destinazione              | Superficie | Superficie | Coefficiente | Superficie |
|                           | **         |            |              |            |

| Destinazione            | Superficie                            | Superficie | Coefficiente | Superficie   | Altezza | Piano         |
|-------------------------|---------------------------------------|------------|--------------|--------------|---------|---------------|
|                         | Netta                                 | Lorda      |              | Convenzional |         |               |
|                         |                                       |            |              | e            |         |               |
| Posto auto scoperto     | 13,00 mq                              | 13,00 mq   | 0,25         | 3,25 mq      | 0,00 m  | terra         |
|                         | 3,25 mq                               |            |              |              |         |               |
|                         | $\Delta$ STE                          | Swan       |              |              | Δ       | TE 3          |
| Incidenza condominiale: |                                       |            |              | 0,00         | %       |               |
| GIUDI7IARIF°            |                                       |            |              |              | GIU     | DI7IARIF°     |
|                         | Superficie convenzionale complessiva: |            |              | 3,25 mq      |         | D 1217 (1 (12 |
|                         |                                       |            |              |              |         |               |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.





| Periodo                                    | Proprietà                            | Dati catastali   |
|--|--------------------------------------|--|
| al <b>06/11/1991</b> al <b>08/04/1997</b>  | **** Omissis ****                    | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano t Graffato 706                  |
| Dal <b>08/04/1997</b> al <b>10/03/2000</b> | **** Omissis ****                    | Catasto Fabbricati   |
| Dai 06/04/1997 ai 10/03/2000               | Unitssis                             | Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano T Graffato 706  |
| Dal 10/03/200 <mark>0 al 20/04/2000</mark> | **** Omissis ****                    | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 38 Categoria D1 Rendita € 3.790,79 Piano T Graffato 706                 |
| Dal <b>20/04/2000</b> al <b>21/04/2000</b> | **** Omissis ****  ASTE GIUDIZIARIE° | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano T Graffato 706 |
| Dal 21/04/2000 al 16/12/2005  ASTE         | **** Omissis ****                    | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano t Graffato 706 |
| Dal <b>16/12/2005</b> al <b>02/04/2007</b> | **** Omissis ****                    | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 706, Sub. 8 Categoria E Piano t   |
| Dal <b>02/04/2007</b> al <b>15/06/2018</b> | **** Omissis ****                    | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 706, Sub. 9  |



Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 16,11 Piano t

Con primo elaborato planimetrico catastale del 16/12/2005 all'interno del resede venivano realizzati 7 posti auto (sub. 1-2-3-4-5-6-7 del mappale 706) ed il resede (sub 8) rimaneva come corte comune ai 7 posti auto suddetti oltre che ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Il posto auto mappale 706 sub 4 è stato venduto il 05/07/2006 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 1 è stato venduto il 11/07/2006 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 7 è stato venduto il 25/09/2006 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Con secondo elaborato planimetrico catastale del 02/04/2007 venivano realizzati all'interno del resede comune altri 7 posti auto (sub. 9-10-11-12-13-14-15) ed il resede (ex sub 8 del mappale 706 che con questa pratica assume il nuovo identificativo sub 16) diventava comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706 e ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Il posto auto mappale 706 sub 5 è stato venduto il 01/08/2007 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 2 è stato venduto il 01/08/2007 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 6 è stato venduto il 14/09/2007 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

In data 8/11/2007, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 19/11/2007 al reg. part. 4062, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per i diritti di 1/7 di piena proprietà sui posti auto identificati dai sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706, ricavati nel resede comune (sub 8 poi diventato sub 16) alle proprietà dei venditori, vendevano congiuntamente all' Immobiliare srl i 3/7 loro spettanti sui costituenti posti auto sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706.

Il posto auto mappale 706 sub 3 è stato venduto il 14/04/2009 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Relativamente alla complessa vicenda catastale l'esperto stimatore fa rilevare all'Ill.mo G.E. che dall'Atto Lenzi del 8/11/2007 risulta che la quota spettante a ciascuno dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla originaria corte comune (e conseguentemente sui posti auto ricavati nel 2007 all'interno di detto resede) era di 1/7, in virtù dei posti auto realizzati nel 2005, senza tenere conto degli eventuali millesimi condominiali.



| AST   |         |
|-------|---------|
| GIUDI | ZIARIE® |

| Catasto fabbricati (CF) |           |             |              |               |               |        |                 |                                 |         |                 |                   |
|-------------------------|-----------|-------------|--------------|---------------|---------------|--------|-----------------|---------------------------------|---------|-----------------|-------------------|
|                         | Dati iden | itificativi |              |               |               | Dati   | i di classam    | ento                            |         |                 |                   |
| Sezione                 | Foglio    | Part.       | Sub.<br>GIUE | Zona<br>Cens. | Categori<br>a | Classe | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita | Piano<br>SIUDIZ | Graffato<br>ARIE° |
|                         | 6         | 706         | 9            |               | C6            | 1      | 13              | 13 mq                           | 16,11 € | t               |                   |

Corrispondenza catastale

ASTE GIUDIZIARIE®

Il posto auto non risulta fisicamente identificato all'interno del resede, ma il resede è comunque libero e quindi facilmente materializzabile.







Lo stato conservativo del posto auto è buono.

#### PARTI COMUNI





L'unità ha diritto alle parti condominiali del fabbricato ed in particolare al già richiamato resede comune identificato catastalmente dal sub 16 del mappale 706.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di posto auto scoperto, al piano terra del resede a servizio di parte del fabbricato condominiale, con ingresso carrabile e pedonale dal civico 21 di Via Matteotti ad Uzzano.

Il resede è pavimentato con elementi autobloccanti in cls.

Il fabbricato condominiale non presenta particolari caratteristiche di pregio architettonico. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

# STATO DI OCCUPAZIONE SIUDIZIARIE



L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il posto auto era accessibile e non utilizzato.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

| Notaio Francesco Feri 27/12/1990 31257  Trascrizione                                | Proprietà              |                       | A          | tti           |                 |
|---|------------------------|-----------------------|------------|---------------|-----------------|
| Notaio Francesco Feri   27/12/1990   31257  | 0 al **** Omissis **** | Atto di compravendita |            | ıpravendita   | ASTE            |
| Trascrizione  Presso Data Reg. gen. R  CONSERVATORIA RR.II. PESCIA 03/01/1991 24 20 | GIUD                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° = ° |
| Presso Data Reg. gen. R  CONSERVATORIA RR.II. PESCIA 03/01/1991 24 20               |                        | Notaio Francesco Feri | 27/12/1990 | 31257         |                 |
| CONSERVATORIA RR.II. PESCIA 03/01/1991 24 20  |                        |                       | Trasci     | rizione       |                 |
| GIUDIZIARIE® RR.II. PESCIA GIUDIZIARIE®   |                        | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.      |
|   |                        |                       | 03/01/1991 | 24<br>RIF®    | 20              |
| Registrazione   |                        |                       | Registr    | razione       |                 |
| Presso Data Reg. N°   |                        | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°         |
|   |                        |                       |            |               |                 |

| Dal 06/11/1991 al<br>08/04/1997            | **** Omissis **** |                                | Trasformazio | one di società |               |  |  |
|--|-------------------|--------------------------------|--------------|----------------|---------------|--|--|
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Rogante                        | Data ZA      | Repertorio N°  | Raccolta N°   |  |  |
|  |                   | Notaio Ciro Lenzi              |              | 33639          |               |  |  |
|  |                   |                                | Trasci       | rizione        |               |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data         | Reg. gen.      | Reg. part.    |  |  |
|  | AS                | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 26/11/1991   | 4434           | 2914          |  |  |
|  | GIUE              | DIZIARIE"                      | Registi      | razione        | BIUDIZIARIE°  |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data         | Reg. N°        | Vol. N°       |  |  |
|  |                   |                                |              |                |               |  |  |
| Dal <b>08/04/1997</b> al <b>21/04/2000</b> | **** Omissis **** |                                | Atto di com  | pravendita     |               |  |  |
| GIUDIZIARIE®                               |                   | Rogante                        | Data ZA      | Repertorio N°  | Raccolta N°   |  |  |
|  |                   | Notaio Paola<br>Chiostrini     | 08/04/1997   | 68833          |               |  |  |
|  |                   |                                | Trasci       | izione         |               |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data         | Reg. gen.      | Reg. part.    |  |  |
|  | AS                | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 23/04/1997   | 1383           | 920 E 9       |  |  |
|  | OIOL              | Registrazione                  |              |                |               |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data         | Reg. N°        | Vol. N°       |  |  |
|  |                   |                                |              |                |               |  |  |
| Dal 21/04/2000 al 05/07/2006               | **** Omissis **** |                                | Atto di com  | pravendita     |               |  |  |
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Rogante                        | GData        | Repertorio N°  | Raccolta N°   |  |  |
|  |                   | Notaio Raffaele Lenzi          | 21/04/2000   | 29128          |               |  |  |
|  |                   |                                | Trasci       | rizione        |               |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data         | Reg. gen.      | Reg. part.    |  |  |
|  | AS                | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 05/05/2000   | 2307           | 1483          |  |  |
|  | GIUL              | JIZIAKIE                       | Registr      | razione        | SIUDIZIAKIE - |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data         | Reg. N°        | Vol. N°       |  |  |
|  |                   |                                |              |                |               |  |  |
| Dal <b>08/11/2007</b> al <b>15/06/2018</b> | **** Omissis **** |                                | Atto di com  | pravendita     |               |  |  |
| GIUDIZIARIE®                               |                   | Rogante                        | Data CIDIZIA | Repertorio N°  | Raccolta N°   |  |  |
|  |                   | Notaio Raffaele Lenzi          | 08/11/2007   | 51842          | 28607         |  |  |
|  |                   |                                | Trasci       | rizione        |               |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data         | Reg. gen.      | Reg. part.    |  |  |

| ASI E GIUDIZIARIE° | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 19/11/2007<br>Registr | 7902<br>Pazione | 4062    |
|--------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------|---------|
|                    | Presso                         | Data                  | Reg. N°         | Vol. N° |
|                    | UFFICIO DEL<br>REGISTRO PESCIA | 19/11/2007            | 3736            |         |
| A .                |                                |                       |                 | A OTE   |

Gli atti di compravendita sopra riportati comprendevano il piazzale esclusivo identificato dalla particella catastale 706.

Con primo elaborato planimetrico catastale del 16/12/2005 all'interno del resede venivano realizzati 7 posti auto (sub. 1-2-3-4-5-6-7 del mappale 706) ed il resede (sub 8) rimaneva come corte comune ai 7 posti auto suddetti oltre che ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Con secondo elaborato planimetrico catastale del 02/04/2007 venivano realizzati all'interno del resede comune altri 7 posti auto (sub. 9-10-11-12-13-14-15) ed il resede (ex sub 8 del mappale 706 che con questa pratica assume il nuovo identificativo sub 16) diventava comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706 e ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

In data 5 Luglio 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 17/07/2006 al reg. part. 2591, è stato venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 4 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 11 Luglio 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 17/07/2006 al reg. part. 2598, è stato venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 1 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 13 Settembre 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 25/09/2006 al reg. part. 3250, è stato venduto alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 7 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 8/11/2007, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 19/11/2007 al reg. part. 4062, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per i diritti di 1/7 di piena proprietà sui posti auto identificati dai sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706, ricavati nel resede comune (sub 8 poi diventato sub 16) alle proprietà dei venditori, vendevano congiuntamente all' Immobiliare srl i 3/7 loro spettanti sui costituenti posti auto sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706.

Dopo gli atti di vendita ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Immobiliare srl aveva comunque mantenuto le proprie quote sul resede comune.

L'esperto stimatore fa rilevare all'Ill.mo G.E. che dall'Atto Lenzi del 8/11/2007 risulta che la quota spettante a ciascuno dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla originaria corte comune (e conseguentemente sui posti auto ricavati nel 2007 all'interno di detto resede) era di 1/7, in virtù dei posti auto realizzati nel 2005, senza tenere conto degli eventuali millesimi condominiali.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 01/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

GIUDIZIARIE

• **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Pescia a il 18/05/2000

ASTE 45 di 124

Reg. gen. 2520 - Reg. part. 567

Quota: 1/1

Importo: € 408.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 204.000,00 Percentuale interessi: 5,40 % Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 21/04/2000 N° repertorio: 29129 GIUDIZIARIE

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/03/2010 Reg. gen. 1420 - Reg. part. 310

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 182.917,37 Spese: € 18.000,00 Interessi: € 149.082,63 Percentuale interessi: 9,50 % Rogante: Tribunale di Pontedera

Data: 19/03/2010 N° repertorio: 367/2010

ipoteca volontaria derivante da Consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2271 - Reg. part. 483

Quota: 1/1

Importo: € 370.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 252.829,26 Spese: € 67.869,03 Interessi: € 49.301,71

Percentuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco'

Data: 07/05/2010 N° repertorio: 6049 N° raccolta: 3737

ipoteca volontaria derivante da consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2270 - Reg. part. 482

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 221.662,87 Spese: € 65.112,87 Interessi: € 43.224,26

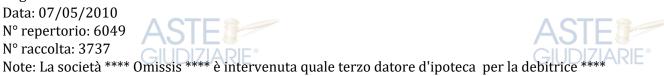
Percentuale interessi: 6,50 %







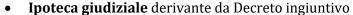






Rogante: Notaio Monaco'
Data: 07/05/2010

N° repertorio: 6048 N° raccolta: 3736



Iscritto a Pescia il 12/05/2010 Reg. gen. 2288 - Reg. part. 487

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 33.755,44
Spese: € 4.092,58
Interessi: € 12.151,88

Percentuale interessi: 12,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 29/04/2010 N° repertorio: 1281

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 27/05/2010 Reg. gen. 2559 - Reg. part. 548

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00 🛆

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 3.500,00
Interessi: € 7.500,00

Percentuale interessi: 1,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/05/2010 N° repertorio: 1359

• **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/01/2011 Reg. gen. 377 - Reg. part. 87

Quota: 1/1

Importo: € 225.000,00

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

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

Capitale: € 175.689,77 Spese: € 12.381,68 Interessi: € 36.928,55 Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 15/10/2010 N° repertorio: 1088

Trascrizioni -



**ASTE**GIUDIZIARIE®











• Verbale di pignoramento

Trascritto a Pescia il 06/05/2014 Reg. gen. 1824 - Reg. part. 1441







#### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA



ASTE GIUDIZIARIE

Il compendio edilizio di cui fa parte il posto auto oggetto di stima è stato realizzato in base ai seguenti permessi edilizi:

- a) Licenza edilizia n. 5 del 11/04/1974, rilasciata a Hostel S.p.A.
- b) Variante n. 21 del 02/05/1977, rilasciata a Hostel S.p.A.
- c) Variante n. 78 del 8/11/1978, rilasciata a Hostel S.p.A.

Per la realizzazione delle opere di urb<mark>an</mark>izzazione è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 20 del 30/03/1979.

E' stata rilasciato permesso di abitabilità, in data 20/12/1982, giusta la richiesta del 03/10/1978 (pratica edilizia 192/1978) presentata da Hostel s.p.a.

Il fabbricato condominiale è stato oggetto di DIA prot. n. 4967 del 15/10/2005 per manutenzione straordinaria seminterrato e CIL n. prot. 6675 del 30/09/2011 per manutenzione ordinaria parti condominiali.





Nelle autorizzazioni rilasciate non sono stati riportati i singoli posti auto ma l'intero resede esterno.

### ASIL LOTTO 6

ASTE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T

### TITOLARITÀ

ASTE

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

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



ASTE 48 di 124

L'immobile <mark>vi</mark>ene posto in vendita per i seguenti diritti:



• \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/7)

Il verbale di pignoramento di cui alla esecuzione immobiliare 116/2014 è relativo ai 4/7 di piena proprietà del bene.





CONFINI

corte comune, altra proprietà dell'esecutato, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### CONSISTENZA

| Destinazione              | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano    |
|---------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|----------|
| Posto auto scoperto       | 13,00 mq            | 13,00 mq            | 0,25         | 3,25 mq                         | 0,00 m  | terra    |
|                           | 3,25 mq             | ۸. ۵                | TE -         |                                 |         |          |
| A Incidenza condominiale: |                     |                     |              | 0,00                            | %       | DIZIADIE |
|                           | 3,25 mq             | GIU                 | DIZIARIE     |                                 |         |          |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

| AST   | E       |
|-------|---------|
| GIUDI | ZIARIE® |

| Periodo                                    | Proprietà               | Dati catastali   |
|--|-------------------------|--|
| Dal <b>06/11/1991</b> al <b>08/04/1997</b> | **** Omissis ****  ASTE | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano t Graffato 706  |
| Dal <b>08/04/1997</b> al <b>10/03/2000</b> | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano T Graffato 706  |
| Dal 10/03/2000 al 20/04/2000               | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 38 Categoria D1 Rendita € 3.790,79 Piano T Graffato 706 |
| Dal <b>20/04/2000</b> al <b>21/04/2000</b> | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2   |

| ASI E GIUDIZIARIE®                               |                         | Cl.8, Cons. 515  Rendita € 1.462,86  Piano T  Graffato 706   |         |
|--|-------------------------|--|---------|
| Dal <b>21/04/2000</b> al <b>16/12/2005</b>       | **** Omissis ****  ASTE | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano t Graffato 706           | E ARIE® |
| Dal <b>16/12/2005</b> al <b>02/04/2007</b>       | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 706, Sub. 8 Categoria E Piano t   |         |
| Dal 02/04/2007 al 15/06/2018  ASTE  GIUDIZIARIE® | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 706, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 16,11 Piano t |         |

Con primo elaborato planimetrico catastale del 16/12/2005 all'interno del resede venivano realizzati 7 posti auto (sub. 1-2-3-4-5-6-7 del mappale 706) ed il resede (sub 8) rimaneva come corte comune ai 7 posti auto suddetti oltre che ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Il posto auto mappale 706 sub 4 è stato venduto il 05/07/2006 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 1 è stato venduto il 11/07/2006 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 7 è stato venduto il 25/09/2006 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Con secondo elaborato planimetrico catastale del 02/04/2007 venivano realizzati all'interno del resede comune altri 7 posti auto (sub. 9-10-11-12-13-14-15) ed il resede (ex sub 8 del mappale 706 che con questa pratica assume il nuovo identificativo sub 16) diventava comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706 e ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Il posto auto mappale 706 sub 5 è stato venduto il 01/08/2007 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 2 è stato venduto il 01/08/2007 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 6 è stato venduto il 14/09/2007 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

In data 8/11/2007, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 19/11/2007 al reg. part. 4062, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per i diritti di 1/7 di piena proprietà sui posti auto identificati dai sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706, ricavati nel resede comune (sub 8 poi diventato sub 16) alle proprietà dei venditori, vendevano congiuntamente all' Immobiliare srl i 3/7 loro spettanti sui costituenti posti auto sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706.

Il posto auto mappale 706 sub 3 è stato venduto il 14/04/2009 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Relativamente alla complessa vicenda catastale l'esperto stimatore fa rilevare all'Ill.mo G.E. che dall'Atto Lenzi del 8/11/2007 risulta che la quota spettante a ciascuno dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla originaria corte comune (e conseguentemente sui posti auto ricavati nel 2007 all'interno di detto resede) era di 1/7, in virtù dei posti auto realizzati nel 2005, senza tenere conto degli eventuali millesimi condominiali.





| Catasto fabbricati (CF) |                     |  |  |  |  |  |
|-------------------------|---------------------|--|--|--|--|--|
| Dati identificativi     | Dati di classamento |  |  |  |  |  |

| Sezione<br>GIUDIZ | Foglio<br>IARIE° | Part. | Sub. | Zona<br>Cens. | Categori<br>a | Classe | Consiste<br>nza<br>DZA | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita | Piano | Graffato |
|-------------------|------------------|-------|------|---------------|---------------|--------|------------------------|---------------------------------|---------|-------|----------|
|                   | 6                | 706   | 10   |               | C6            | 1      | 13                     | 13 mq                           | 16,11 € | t     |          |

#### Corrispondenza catastale





Il posto auto non risulta fisicamente identificato all'interno del resede, ma il resede è comunque libero e quindi facilmente materializzabile.





Lo stato conservativo del posto auto è buono.

#### PARTI COMUNI





L'unità ha diritto alle parti condominiali del fabbricato ed in particolare al già richiamato resede comune identificato catastalmente dal sub 16 del mappale 706.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di posto auto scoperto, al piano terra del resede a servizio di parte del fabbricato condominiale, con ingresso carrabile e pedonale dal civico 21 di Via Matteotti ad Uzzano.

Il resede è pavimentato con elementi autobloccanti in cls.

Il fabbricato condominiale non presenta particolari caratteristiche di pregio architettonico. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

### STATO DI OCCUPAZIONE IUDIZIARIE



L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo il posto auto era accessibile e non utilizzato.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti |
|---------|-----------|------|
|         |           |      |

| Dal 27/12/1990 al<br>06/11/1991            | **** Omissis **** | Atto di compravendita                         |             |                |              |  |  |
|--|-------------------|---|-------------|----------------|--------------|--|--|
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Rogante                                       | -Data ZA    | Repertorio N°  | Raccolta N°  |  |  |
|  |                   | Notaio Francesco Feri                         | 27/12/1990  | 31257          |              |  |  |
|  |                   |   | Trasci      | rizione        |              |  |  |
|  | 4.0               | Presso  | Data        | Reg. gen.      | Reg. part.   |  |  |
|  | AS<br>GUE         | CONSE <mark>RV</mark> ATORIA<br>RR.II. PESCIA | 03/01/1991  | 24             | 205 E        |  |  |
|  |                   |   | Regist      | razione        |              |  |  |
|  |                   | Presso  | Data        | Reg. N°        | Vol. N°      |  |  |
|  |                   |   |             |                |              |  |  |
| Dal 06/11/1991 al<br>08/04/1997            | **** Omissis **** |   | Trasformazi | one di società |              |  |  |
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Rogante                                       | Gudizia     | Repertorio N°  | Raccolta N°  |  |  |
|  |                   | Notaio Ciro Lenzi                             |             | 33639          |              |  |  |
|  |                   |   | Trasc       | rizione        |              |  |  |
|  |                   | Presso  | Data        | Reg. gen.      | Reg. part.   |  |  |
|  | AS                | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA                | 26/11/1991  | 4434           | 2914         |  |  |
|  | GIUE              | PIZIARIE® —                                   | Regist      | razione        | SIUDIZIARIE" |  |  |
|  |                   | Presso  | Data        | Reg. N°        | Vol. N°      |  |  |
|  |                   |   |             |                |              |  |  |
| Dal <b>08/04/1997</b> al <b>21/04/2000</b> | **** Omissis **** |   | Atto di con | ipravendita    |              |  |  |
| GIUDIZIARIE®                               |                   | Rogante                                       | Data DITIA  | Repertorio N°  | Raccolta N°  |  |  |
|  |                   | Notaio Paola<br>Chiostrini                    | 08/04/1997  | 68833          |              |  |  |
|  |                   |   | Trasc       | rizione        |              |  |  |
|  |                   | Presso  | Data        | Reg. gen.      | Reg. part.   |  |  |
|  | AS                | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA                | 23/04/1997  | 1383           | 920          |  |  |
|  | GIUL              | NZIARIE®                                      | Regist      | razione        | SIUDIZIARIE  |  |  |
|  |                   | Presso  | Data        | Reg. N°        | Vol. N°      |  |  |
|  |                   |   |             |                |              |  |  |
| Dal <b>21/04/2000</b> al <b>05/07/2006</b> | **** Omissis **** |   | Atto di con | pravendita     |              |  |  |
|  |                   | Rogante                                       | Data        | Repertorio N°  | Raccolta N°  |  |  |
| SIODIZIAKIE                                |                   | Notaio Raffaele Lenzi                         | 21/04/2000  | 29128          |              |  |  |
|  |                   |   | Trasci      | rizione        |              |  |  |
|  |                   | Presso  | Data        | Reg. gen.      | Reg. part.   |  |  |

| ASTE GIUDIZIARIE®                          |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 05/05/2000<br>Reg | 1483          |             |
|--|-------------------|--------------------------------|-------------------|---------------|-------------|
|  |                   | Presso                         | Data              | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal <b>08/11/2007</b> al <b>15/06/2018</b> | **** Omissis **** |                                | Atto di           | compravendita | ACTE        |
| 13/00/2010                                 | GIUE              | Rogante                        | Data              | Repertorio N° | Raccolta N° |
|  |                   | Notaio Raffaele Lenzi          | 08/11/2007        | 51842         | 28607       |
|  |                   |                                | Tr                | rascrizione   |             |
|  |                   | Presso                         | Data              | Reg. gen.     | Reg. part.  |
| ASTE                                       |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 19/11/2007        | 7902          | 4062        |
| GIUDIZIARIE°                               |                   |                                | G U Reg           | gistrazione   |             |
|  |                   | Presso                         | Data              | Reg. N°       | Vol. N°     |
|  |                   | UFFICIO DEL<br>REGISTRO PESCIA | 19/11/2007        | 3736          |             |

Gli atti di compravendita sopra riportati comprendevano il piazzale esclusivo identificato dalla particella catastale 706.

Con primo elaborato planimetrico catastale del 16/12/2005 all'interno del resede venivano realizzati 7 posti auto (sub. 1-2-3-4-5-6-7 del mappale 706) ed il resede (sub 8) rimaneva come corte comune ai 7 posti auto suddetti oltre che ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Con secondo elaborato planimetrico catastale del 02/04/2007 venivano realizzati all'interno del resede comune altri 7 posti auto (sub. 9-10-11-12-13-14-15) ed il resede (ex sub 8 del mappale 706 che con questa pratica assume il nuovo identificativo sub 16) diventava comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706 e ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

In data 5 Luglio 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 17/07/2006 al reg. part. 2591, è stato venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 4 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 11 Luglio 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 17/07/2006 al reg. part. 2598, è stato venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 1 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 13 Settembre 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 25/09/2006 al reg. part. 3250, è stato venduto alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 7 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 8/11/2007, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 19/11/2007 al reg. part. 4062, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per i diritti di 1/7 di piena proprietà sui posti auto identificati dai sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706, ricavati nel resede comune (sub 8 poi diventato sub 16) alle proprietà dei venditori, vendevano congiuntamente all' Immobiliare srl i 3/7 loro spettanti sui costituenti posti auto sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706.

Dopo gli atti di vendita ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Immobiliare srl aveva comunque mantenuto le proprie quote sul resede comune.

L'esperto stimatore fa rilevare all'Ill.mo G.E. che dall'Atto Lenzi del 8/11/2007 risulta che la quota spettante a ciascuno dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla originaria corte comune (e conseguentemente sui posti auto ricavati nel 2007 all'interno di detto resede) era di 1/7, in virtù dei posti auto realizzati nel 2005, senza tenere conto



#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 01/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia a il 18/05/2000

Reg. gen. 2520 - Reg. part. 567

Quota: 1/1

Importo: € 408.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 204.000,00

Percentuale interessi: 5,40 % Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 21/04/2000 N° repertorio: 29129

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/03/2010 Reg. gen. 1420 - Reg. part. 310

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 182.917,37 Spese: € 18.000,00 Interessi: € 149.082,63 Percentuale interessi: 9,50 % Rogante: Tribunale di Pontedera

Data: 19/03/2010

N° repertorio: 367/2010

ipoteca volontaria derivante da Consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2271 - Reg. part. 483

Quota: 1/1

Importo: € 370.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 252.829,26

Spese: € 67.869,03 Interessi: € 49.301,71

> Percentuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco' Data: 07/05/2010

N° repertorio: 6049











Nº raccolta: 3737

Note: La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è intervenuta quale terzo datore d'ipoteca per la debitrice \*\*\*\*

ipoteca volontaria derivante da consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2270 - Reg. part. 482

Ouota: 1/1

Importo: € 330.000,00 /

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* UDIZIARIE

Capitale: € 221.662,87 Spese: € 65.112,87 Interessi: € 43.224,26

Percentuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco'

Data: 07/05/2010 N° repertorio: 6048 N° raccolta: 3736

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/05/2010 Reg. gen. 2288 - Reg. part. 487

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* UDIZIARIE

Capitale: € 33.755,44 Spese: € 4.092,58 Interessi: € 12.151,88

Percentuale interessi: 12,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 29/04/2010 N° repertorio: 1281

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 27/05/2010 Reg. gen. 2559 - Reg. part. 548

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

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

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

Capitale: € 250.000,00 Spese: € 3.500,00 Interessi: € 7.500,00

Percentuale interessi: 1,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/05/2010 N° repertorio: 1359

• **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/01/2011 Reg. gen. 377 - Reg. part. 87

Quota: 1/1

Importo: € 225.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*













Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 175.689,77
Spese: € 12.381,68

Interessi: € 36.928,55 Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 15/10/2010 N° repertorio: 1088

Trascrizioni







Verbale di pignoramento

Trascritto a Pescia il 06/05/2014 Reg. gen. 1824 - Reg. part. 1441

Quota: 1/1

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



#### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE



- Il compendio edilizio di cui fa parte il posto auto oggetto di stima è stato realizzato in base ai seguenti permessi edilizi:
- a) Licenza edilizia n. 5 del 11/04/1974, rilasciata a Hostel S.p.A.
- b) Variante n. 21 del 02/05/1977, rilasciata a Hostel S.p.A.
- c) Variante n. 78 del 8/11/1978, rilasciata a Hostel S.p.A.
- Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 20 del 30/03/1979.
- E' stata rilasciato permesso di abitabilità, in data 20/12/1982, giusta la richiesta del 03/10/1978 (pratica edilizia 192/1978) presentata da Hostel s.p.a.
- Il fabbricato condominiale è stato oggetto di DIA prot. n. 4967 del 15/10/2005 per manutenzione straordinaria seminterrato e CIL n. prot. 6675 del 30/09/2011 per manutenzione ordinaria parti condominiali.





Nelle autorizzazioni rilasciate non sono stati riportati i singoli posti auto ma l'intero resede esterno.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T

#### 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 4/7)



Il verbale di pignoramento di cui alla esecuzione immobiliare 116/2014 è relativo ai 4/7 di piena proprietà del bene.

#### CONFINI

corte comune, altra proprietà dell'esecutato, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### CONSISTENZA

|                     |            |                   | $\Delta \subseteq I$ |              |         |           |
|---------------------|------------|-------------------|----------------------|--------------|---------|-----------|
| Destinazione —      | Superficie | Superficie        | Coefficiente         | Superficie   | Altezza | Piano     |
| GIUDIZIARIE°        | Netta      | Lorda             | GIUDI                | Convenzional |         |           |
|                     |            |                   |                      | e            |         |           |
| Posto auto scoperto | 13,00 mq   | 13,00 mq          | 0,25                 | 3,25 mq      | 0,00 m  | terra     |
|                     |            | m . 1             |                      | 0.0=         |         |           |
|                     |            | Totale superficie | convenzionale:       | 3,25 mq      |         |           |
|                     |            |                   |                      |              |         |           |
|                     | A OTE      | Incidenz          | a condominiale:      | 0,00         | %       | TE        |
|                     | ASIL       |                   | 4                    |              |         |           |
|                     | Super      | 3,25 mq           |                      |              |         |           |
|                     | GIUDIZIA   | ARIE"             |                      |              | GIU     | DIZIARIE° |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| GIUDIZIARIE                                |                   | GIUDIZIARE                |
|--|-------------------|---------------------------|
| Periodo                                    | Proprietà         | Dati catastali            |
|  |                   |                           |
| Dal <b>06/11/1991</b> al <b>08/04/1997</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b> |
|  |                   | Fg. 6, Part. 525, Sub. 1  |
|  |                   | Categoria D1              |
|  |                   | Rendita € 4.301,57        |
|  |                   | Piano t                   |

| ACTE                                       |                               | Graffato 706  |                   |
|--|-------------------------------|---|-------------------|
| Dal <b>08/04/1997</b> al <b>10/03/2000</b> | **** Omissis ****             | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano T Graffato 706   |                   |
| Dal <b>10/03/2000</b> al <b>20/04/2000</b> | **** Omissis **** GIUDIZIARIE | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 38 Categoria D1 Rendita € 3.790,79 Piano T Graffato 706  | ASTE GIUDIZIARIE® |
| Dal 20/04/2000 al 21/04/2000  ASTE         | **** Omissis ****             | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano T Graffato 706                          |                   |
| Dal <b>21/04/2000</b> al <b>16/12/2005</b> | **** Omissis ****             | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano t Graffato 706                          | ASTE              |
| Dal <b>16/12/2005</b> al <b>02/04/2007</b> | **** Omissis ****             | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 706, Sub. 8 Categoria E Piano t  | GIUDIZIARIE®      |
| Dal 02/04/2007 al 15/06/2018  ASTE         | **** Omissis ****             | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 706, Sub. 11 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie cata <mark>stal</mark> e 13 mq Rendita € 16,11 Piano t |                   |

Con primo elaborato planimetrico catastale del 16/12/2005 all'interno del resede venivano realizzati 7 posti auto (sub. 1-2-3-4-5-6-7 del mappale 706) ed il resede (sub 8) rimaneva come corte comune ai 7 posti auto suddetti oltre che ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Il posto auto mappale 706 sub 4 è stato venduto il 05/07/2006 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Il posto auto mappale 706 sub 1 è stato venduto il 11/07/2006 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Il posto auto mappale 706 sub 7 è stato venduto il 25/09/2006 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Con secondo elaborato planimetrico catastale del 02/04/2007 venivano realizzati all'interno del resede comune altri 7 posti auto (sub. 9-10-11-12-13-14-15) ed il resede (ex sub 8 del mappale 706 che con questa pratica assume il nuovo identificativo sub 16) diventava comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706 e ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Il posto auto mappale 706 sub 5 è stato venduto il 01/08/2007 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Il posto auto mappale 706 sub 2 è stato venduto il 01/08/2007 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Il posto auto mappale 706 sub 6 è stato venduto il 14/09/2007 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. In data 8/11/2007, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 19/11/2007 al reg. part. 4062, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per i diritti di 1/7 di piena proprietà sui posti auto identificati dai sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706, ricavati nel resede comune (sub 8 poi diventato sub 16) alle proprietà dei venditori, vendevano congiuntamente all' Immobiliare srl i 3/7 loro spettanti sui costituenti posti auto sub. 9-

10-11-12-13-14-15 del mappale 706.

Il posto auto mappale 706 sub 3 è stato venduto il 14/04/2009 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Relativamente alla complessa vicenda catastale l'esperto stimatore fa rilevare all'Ill.mo G.E. che dall'Atto Lenzi del 8/11/2007 risulta che la quota spettante a ciascuno dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla originaria corte comune (e conseguentemente sui posti auto ricavati nel 2007 all'interno di detto resede) era di 1/7, in virtù dei posti auto realizzati nel 2005, senza tenere conto degli eventuali millesimi condominiali.

#### DATI CATASTALI



| GIUDIZIARIE° |       |          |  |  |  |  |  |
|--------------|-------|----------|--|--|--|--|--|
|              |       |          |  |  |  |  |  |
|              |       |          |  |  |  |  |  |
|              |       |          |  |  |  |  |  |
| Rendita      | Piano | Graffato |  |  |  |  |  |

|                   | Catasto labbilitati (Cr) |             |      |                     |          |        |                            |                |         |       |          |
|-------------------|--------------------------|-------------|------|---------------------|----------|--------|----------------------------|----------------|---------|-------|----------|
|                   | Dati iden                | itificativi |      | Dati di classamento |          |        |                            |                |         |       |          |
| Sezione           | Foglio                   | Part.       | Sub. | Zona                | Categori | Classe | Consiste                   | Superfic       | Rendita | Piano | Graffato |
| <b>AST</b> GIUDIZ | E PORTON                 |             |      | Cens.               | a        | A      | S <sup>nza</sup><br>JDIZIA | ie<br>catastal |         |       |          |
| 010012            | 6                        | 706         | 11   |                     | C6       | 1      | 13                         | 13 mq          | 16,11 € | t     |          |

#### Corrispondenza catastale



Il posto auto non risulta fisicamente identificato all'interno del resede, ma il resede è comunque libero e quindi



facilmente materializzabile.

Lo stato conservativo del posto auto è buono.

#### PARTI COMUNI

L'unità ha diritto alle parti condominiali del fabbricato ed in particolare al già richiamato resede comune identificato catastalmente dal sub 16 del mappale 706.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di posto auto scoperto, al piano terra del resede a servizio di parte del fabbricato condominiale, con ingresso carrabile e pedonale dal civico 21 di Via Matteotti ad Uzzano.

Il resede è pavimentato con elementi autobloccanti in cls.

Il fabbricato condominiale non presenta particolari caratteristiche di pregio architettonico. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.



L'immobile risulta libero



Al momento del sopralluogo il posto auto era accessibile e non utilizzato.





#### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                                    | Proprietà         | Atti                           |                            |                  |              |  |  |  |
|--|-------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------|--------------|--|--|--|
| Dal <b>27/12/1990</b> al <b>06/11/1991</b> | **** Omissis **** | Atto di compravendita          |                            |                  |              |  |  |  |
| ASTE                                       |                   | Rogante                        | Data                       | Repertorio N°    | Raccolta N°  |  |  |  |
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Notaio Francesco Feri          | 27/12/1990                 | 31257            |              |  |  |  |
|  |                   |                                | Tra                        | scrizione        |              |  |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data                       | Reg. gen.        | Reg. part.   |  |  |  |
|  | Δς                | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 03/01/1991                 | 24               | 20<br>A STE  |  |  |  |
|  | GIUE              | )IZIARIF°                      | Regi                       | istrazione       | GIUDIZIARIF° |  |  |  |
|  | 0102              | Presso                         | Data                       | Reg. N°          | Vol. N°      |  |  |  |
| Dal <b>06/11/1991</b> al                   | **** Omissis **** |                                | Tracforma                  | zione di società |              |  |  |  |
| 08/04/1997                                 | Omissis           |                                | Trasioi mazione di societa |                  |              |  |  |  |
| ASTE                                       |                   | Rogante                        | Data                       | Repertorio N°    | Raccolta N°  |  |  |  |
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Notaio Ciro Lenzi              | GIUDIZI                    | 33639            |              |  |  |  |
|  |                   | Trascrizione                   |                            |                  |              |  |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data                       | Reg. gen.        | Reg. part.   |  |  |  |
|  | AS                | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 26/11/1991                 | 4434             | 2914         |  |  |  |
|  |                   |                                | Dog                        | istrazione       | ASTE         |  |  |  |
|  |                   | NZIADIE®                       | Keg                        |                  |              |  |  |  |
|  | GIOL              | Presso                         | Data                       | Reg. N°          | Vol. Nº      |  |  |  |
| Dal <b>08/04/1997</b> al                   | **** Omissis **** |                                | Atto di c                  | ompravendita     |              |  |  |  |
| 21/04/2000                                 |                   | Rogante                        | Data                       | Repertorio N°    | Raccolta N°  |  |  |  |
| ASILE®                                     |                   | Notaio Paola<br>Chiostrini     | 08/04/1997                 | 68833<br>ARE®    |              |  |  |  |
|  |                   |                                | Tra                        | scrizione        |              |  |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data                       | Reg. gen.        | Reg. part.   |  |  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA                  | 23/04/1997                 | 1383             | 920          |  |  |  |
|  | A C               |                                | 1                          |                  | A CTE        |  |  |  |

| ASIL                     |                   | RR.II. PESCIA                  | ASTE                |               |                 |  |  |  |  |
|--------------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------|---------------|-----------------|--|--|--|--|
| GIUDIZIARIE°             |                   | Registrazione                  |                     |               |                 |  |  |  |  |
|                          |                   | Presso                         | Data                | Reg. N°       | Vol. N°         |  |  |  |  |
| Dal <b>21/04/2000</b> al | **** Omissis **** | Atto di compravendita          |                     |               |                 |  |  |  |  |
| 05/07/2006               | AS                | Rogante                        | Data                | Repertorio N° | Raccolta N°     |  |  |  |  |
|                          | GIUE              | Notaio Raffaele Lenzi          | 21/04/2000          | 29128         | GIUDIZIARIE*    |  |  |  |  |
|                          |                   |                                | Trascrizione        |               |                 |  |  |  |  |
|                          |                   | Presso                         | Data                | Reg. gen.     | Reg. part.      |  |  |  |  |
| Δ                        |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 05/05/2000          | 2307          | 1483            |  |  |  |  |
| GIUDIZIARIE®             |                   |                                | GIUDReg             | istrazione    |                 |  |  |  |  |
|                          |                   | Presso                         | Data                | Reg. N°       | Vol. N°         |  |  |  |  |
| Dal <b>08/11/2007</b> al | **** Omissis **** |                                | Atto di c           | compravendita |                 |  |  |  |  |
| 15/06/2018               | AS                | Rogante                        | Data                | Repertorio N° | Raccolta N°     |  |  |  |  |
|                          | GIUE              | Notaio Raffaele Lenzi          | 08/11/2007          | 51842         | 28607   ZIARIE® |  |  |  |  |
|                          |                   |                                | scrizione           |               |                 |  |  |  |  |
|                          |                   | Presso                         | Data                | Reg. gen.     | Reg. part.      |  |  |  |  |
|                          |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 19/11/2007          | 7902          | 4062            |  |  |  |  |
| ASIL                     |                   |                                |                     |               |                 |  |  |  |  |
| GIUDIZIARIE°             |                   | Presso                         | G <sub>Data</sub> Z | Reg. N°       | Vol. N°         |  |  |  |  |
|                          |                   | UFFICIO DEL<br>REGISTRO PESCIA | 19/11/2007          | 3736          |                 |  |  |  |  |

Gli atti di compravendita sopra riportati comprendevano il piazzale esclusivo identificato dalla particella catastale 706.

Con primo elaborato planimetrico catastale del 16/12/2005 all'interno del resede venivano realizzati 7 posti auto (sub. 1-2-3-4-5-6-7 del mappale 706) ed il resede (sub 8) rimaneva come corte comune ai 7 posti auto suddetti oltre che ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Con secondo elaborato planimetrico catastale del 02/04/2007 venivano realizzati all'interno del resede comune altri 7 posti auto (sub. 9-10-11-12-13-14-15) ed il resede (ex sub 8 del mappale 706 che con questa pratica assume il nuovo identificativo sub 16) diventava comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706 e ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

In data 5 Luglio 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 17/07/2006 al reg. part. 2591, è stato venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 4 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 11 Luglio 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 17/07/2006 al reg. part. 2598, è stato venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 1 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 13 Settembre 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 25/09/2006 al reg. part. 3250, è stato venduto alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 7 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 8/11/2007, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 19/11/2007 al reg. part. 4062, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per i diritti di 1/7 di piena proprietà sui posti auto identificati dai sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706, ricavati nel resede comune (sub 8 poi diventato sub 16) alle proprietà dei venditori, vendevano congiuntamente all' Immobiliare srl i 3/7 loro spettanti sui costituenti posti auto sub.

9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706.

Dopo gli atti di vendita ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Immobiliare srl aveva comunque mantenuto le proprie quote sul resede comune.

L'esperto stimatore fa rilevare all'Ill.mo G.E. che dall'Atto Lenzi del 8/11/2007 risulta che la quota spettante a ciascuno dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla originaria corte comune (e conseguentemente sui posti auto ricavati nel 2007 all'interno di detto resede) era di 1/7, in virtù dei posti auto realizzati nel 2005, senza tenere conto degli eventuali millesimi condominiali.

# FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 01/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni



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

Iscritto a Pescia a il 18/05/2000 Reg. gen. 2520 - Reg. part. 567

Quota: 1/1

Importo: € 408.000,00
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 204.000.00

Percentuale interessi: 5,40 % Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 21/04/2000 N° repertorio: 29129

• ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/03/2010

Reg. gen. 1420 - Reg. part. 310

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 182.917,37

Spese: € 18.000,00 Interessi: € 149.082,63 Percentuale interessi: 9,50 %

Rogante: Tribunale di Pontedera

Data: 19/03/2010 N° repertorio: 367/2010









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

• ipoteca volontaria derivante da Consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2271 - Reg. part. 483

Quota: 1/1

Importo: € 370.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Percentuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco' Data: 07/05/2010

N° repertorio: 6049 N° raccolta: 3737

Note: La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è intervenuta quale terzo datore d'ipoteca per la debitrice \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*

• ipoteca volontaria derivante da consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2270 - Reg. part. 482

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00

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

Capitale: € 221.662,87

Spese: € 65.112,87 Interessi: € 43.224,26

Percentuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco'

Data: 07/05/2010 N° repertorio: 6048 N° raccolta: 3736

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/05/2010 Reg. gen. 2288 - Reg. part. 487

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

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

Capitale: € 33.755,44 Spese: € 4.092,58 Interessi: € 12.151,88

Percentuale interessi: 12,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 29/04/2010 N° repertorio: 1281

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 27/05/2010 Reg. gen. 2559 - Reg. part. 548

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*









Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 3.500,00

Interessi: € 7.500,00

Percentuale interessi: 1,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/05/2010 N° repertorio: 1359

• **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/01/2011

Reg. gen. 377 - Reg. part. 87

Quota: 1/1

Importo: € 225.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 175.689,77

Spese: € 12.381,68 Interessi: € 36.928,55 Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 15/10/2010 N° repertorio: 1088







#### Trascrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

Verbale di pignoramento

Trascritto a Pescia il 06/05/2014 Reg. gen. 1824 - Reg. part. 1441

Quota: 1/1

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





#### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio edilizio di cui fa parte il posto auto oggetto di stima è stato realizzato in base ai seguenti permessi edilizi:

- a) Licenza edilizia n. 5 del 11/04/1974, rilasciata a Hostel S.p.A.
- b) Variante n. 21 del 02/05/1977, rilasciata a Hostel S.p.A.
- c) Variante n. 78 del 8/11/1978, rilasciata a Hostel S.p.A.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 20 del 30/03/1979.



E' stata rila<mark>sc</mark>iato permesso di abitabilità, in data 20/12/1982, giusta l<mark>a richie</mark>sta del 03/10/1978 (pratica edilizia 192/1978) presentata da Hostel s.p.a.

Il fabbricato condominiale è stato oggetto di DIA prot. n. 4967 del 15/10/2005 per manutenzione straordinaria seminterrato e CIL n. prot. 6675 del 30/09/2011 per manutenzione ordinaria parti condominiali.





Nelle autorizzazioni rilasciate non sono stati riportati i singoli posti auto ma l'intero resede esterno.

#### LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**ASTE** 

Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T

#### TITOLARITÀ

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

**GIUDIZIARIE** 



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

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

\[ \bigcap \quad \



Il verbale di pignoramento di cui alla esecuzione immobiliare 116/2014 è relativo ai 4/7 di piena proprietà del bene.

#### CONFINI

corte comune, altra proprietà dell'esecutato, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### CONSISTENZA

| Destinazione  ASTE  | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Posto auto scoperto | 13,00 mq            | 13,00 mq            | 0,25         | ZIAR 3,25 mq                    | 0,00 m  | terra |
|                     | 3,25 mq             |                     |              |                                 |         |       |
|                     | 0,00                | %                   |              |                                 |         |       |





I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| -  | AUIL                                 |  | AUIL                |
|--|--------------------------------------|--|---------------------|
| Periodo                                    | GUDIZ AProprietà                     | Dati catastali   | GIUDIZIARIE®        |
| Dal 06/11/1991 al 08/04/1997               | **** Omissis ****                    | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano t Graffato 706                            |                     |
| Dal 08/04/1997 al 10/03/2000               | **** Omissis ****                    | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano T Graffato 706                            |                     |
| Dal 10/03/2000 al 20/04/2000               | *** Omissis ****  ASTE  GIUDIZIARIE° | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 38 Categoria D1 Rendita € 3.790,79 Piano T Graffato 706                           | ASTE GIUDIZIARIE®   |
| Dal 20/04/2000 al 21/04/2000               | **** Omissis ****                    | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano T Graffato 706           |                     |
| Dal <b>21/04/2000</b> al <b>16/12/2005</b> | **** Omissis ****                    | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano t Graffato 706           | A 07F               |
| Dal 16/12/2005 al 02/04/2007               | **** Omissis **** GIUDIZIARIE®       | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 706, Sub. 8<br>Categoria E<br>Piano t  | AS L<br>GIUDIZIARIE |
| Dal 02/04/2007 al 15/06/2018  ASTE         | **** Omissis ****                    | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 706, Sub. 12 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 16,11 Piano t |                     |

Con primo elaborato planimetrico catastale del 16/12/2005 all'interno del resede venivano realizzati 7 posti auto (sub. 1-2-3-4-5-6-7 del mappale 706) ed il resede (sub 8) rimaneva come corte comune ai 7 posti auto suddetti oltre che ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.



Il posto auto mappale 706 sub 4 è stato venduto il 05/07/2006 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Il posto auto mappale 706 sub 1 è stato venduto il 11/07/2006 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 7 è stato venduto il 25/09/2006 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Con secondo elaborato planimetrico catastale del 02/04/2007 venivano realizzati all'interno del resede comune altri 7 posti auto (sub. 9-10-11-12-13-14-15) ed il resede (ex sub 8 del mappale 706 che con questa pratica assume il nuovo identificativo sub 16) diventava comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706 e ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Il posto auto mappale 706 sub 5 è stato venduto il 01/08/2007 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Il posto auto mappale 706 sub 2 è stato venduto il 01/08/2007 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Il posto auto mappale 706 sub 6 è stato venduto il 14/09/2007 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. In data 8/11/2007, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 19/11/2007 al reg. part. 4062, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per i diritti di 1/7 di piena proprietà sui posti auto identificati dai sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706, ricavati nel resede comune (sub 8 poi diventato sub 16) alle proprietà dei venditori, vendevano congiuntamente all' Immobiliare srl i 3/7 loro spettanti sui costituenti posti auto sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706.

Il posto auto mappale 706 sub 3 è stato venduto il 14/04/2009 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Relativamente alla complessa vicenda catastale l'esperto stimatore fa rilevare all'Ill.mo G.E. che dall'Atto Lenzi del 8/11/2007 risulta che la quota spettante a ciascuno dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla originaria corte comune (e conseguentemente sui posti auto ricavati nel 2007 all'interno di detto resede) era di 1/7, in virtù dei posti auto realizzati nel 2005, senza tenere conto degli eventuali millesimi condominiali.

#### DATI CATASTALI

|   |                         |       | GIUE | ) Z AR | <b>=</b> ® |            |          |               |         | GIUDIZ | IARIE®   |
|---|-------------------------|-------|------|--------|------------|------------|----------|---------------|---------|--------|----------|
|   | Catasto fabbricati (CF) |       |      |        |            |            |          |               |         |        |          |
| Dati identificativi Dati di classamento |                         |       |      |        |            |            |          |               |         |        |          |
| Sezione                                 | Foglio                  | Part. | Sub. | Zona   | Categori   | Classe     | Consiste | Superfic      | Rendita | Piano  | Graffato |
| AST                                     |                         |       |      | Cens.  | а          | A          | STE      | catastal<br>e |         |        |          |
| GIUDIZ                                  | A6E                     | 706   | 12   |        | C6         | 1 <b>G</b> | JD13 A   | 13 mq         | 16,11 € | t      |          |

#### Corrispondenza catastale

Il posto auto non risulta fisicamente identificato all'interno del resede, ma il resede è comunque libero e quindi facilmente materializzabile.

#### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del posto auto è buono.

#### PARTI COMUNI

L'unità ha diritto alle parti condominiali del fabbricato ed in particolare al già richiamato resede comune identificato catastalmente dal sub 16 del mappale 706.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di posto auto scoperto, al piano terra del resede a servizio di parte del fabbricato condominiale, con ingresso carrabile e pedonale dal civico 21 di Via Matteotti ad Uzzano.

Il resede è pavimentato con elementi autobloccanti in cls.

Il fabbricato condominiale non presenta particolari caratteristiche di pregio architettonico. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

**ASTE** 

Al momento del sopralluogo il posto auto era accessibile e non utilizzato.

# PROVENIENZE VENTENNALIDIZIARIE®



| Periodo                                    | Proprietà         | Atti                           |             |                |              |  |  |  |
|--|-------------------|--------------------------------|-------------|----------------|--------------|--|--|--|
| Dal <b>27/12/1990</b> al <b>06/11/1991</b> | **** Omissis **** | Atto di compravendita          |             |                |              |  |  |  |
| A CTE                                      |                   | Rogante                        | Data        | Repertorio N°  | Raccolta N°  |  |  |  |
| ASIE                                       |                   | Notaio Francesco Feri          | 27/12/1990  | 31257          |              |  |  |  |
| GIUDIZIARIE®                               |                   | GIUDIZIARIE°                   |             |                |              |  |  |  |
|  |                   | Trascrizione                   |             |                |              |  |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data        | Reg. gen.      | Reg. part.   |  |  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 03/01/1991  | 24             | 20           |  |  |  |
|  | AS                | Registrazione                  |             |                | ASTE         |  |  |  |
|  | GIUE              | Presso                         | Data        | Reg. N°        | GIUDYOLARIE° |  |  |  |
| Dal <b>06/11/1991</b> al <b>08/04/1997</b> | **** Omissis **** |                                | Trasformazi | one di società |              |  |  |  |
| 00/01/2557                                 |                   | Rogante                        | Data        | Repertorio N°  | Raccolta N°  |  |  |  |
| ASTE                                       |                   | Notaio Ciro Lenzi              | ASTE        | 33639          |              |  |  |  |
| GIUDIZIARIE                                |                   |                                | GIUD Trasc  | crizione       |              |  |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data        | Reg. gen.      | Reg. part.   |  |  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 26/11/1991  | 4434           | 2914         |  |  |  |

| A OTE -  |                   |  |             |               |                  |  |
|--|-------------------|--|-------------|---------------|------------------|--|
| ASIL   |                   | Registrazione                            |             |               |                  |  |
| SIUDIZIARIE°                                   |                   | Presso                                   | -Data ZA    | Reg. N°       | Vol. N°          |  |
|  |                   |  |             |               |                  |  |
| oal <b>08/04/1997</b> al<br>2 <b>1/04/2000</b> | **** Omissis **** |  | Atto di com | pravendita    |                  |  |
|  |                   | Rogante                                  | Data        | Repertorio N° | Raccolta N°      |  |
|  | AS<br>GIUE        | Notaio <mark>Pao</mark> la<br>Chiostrini | 08/04/1997  | 68833         | ASIE GIUDIZIARIE |  |
|  |                   |  | Trascr      | rizione       |                  |  |
|  |                   | Presso                                   | Data        | Reg. gen.     | Reg. part.       |  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA           | 23/04/1997  | 1383          | 920              |  |
| STE  |                   |  | Registr     | razione       |                  |  |
| SIUDIZIARIE®                                   |                   | Presso                                   | -Data ZA    | Reg. N°       | Vol. N°          |  |
| al <b>21/04/2000</b> al                        | **** Omissis **** |  | Atto di com | pravendita    |                  |  |
| 05/07/2006                                     |                   | Rogante                                  | Data        | Repertorio N° | Raccolta N°      |  |
|  | ۸٥                | TES                                      |             | _             | ACTE             |  |
|  |                   | Notaio <mark>Ra</mark> ffaele Lenzi      | 21/04/2000  | 29128         |                  |  |
|  | GIUL              | AZIAKIE                                  | Trascr      | rizione       | GIUDIZIARIE      |  |
|  |                   | Presso                                   | Data        | Reg. gen.     | Reg. part.       |  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA           | 05/05/2000  | 2307          | 1483             |  |
| STE  |                   |  | Registr     | razione       |                  |  |
| IUDIZIARIE°                                    |                   | Presso                                   | GDataDIZIA  | RIE® Reg. N°  | Vol. N°          |  |
| al <b>08/11/2007</b> al                        | **** Omissis **** |  | Atto di com | pravendita    |                  |  |
| 5/06/2018                                      |                   | Rogante                                  | Data        | Repertorio N° | Raccolta N°      |  |
|  | AS                | Notaio Raffaele Lenzi                    | 08/11/2007  | 51842         | 28607            |  |
|  | GIUE              | DIZIARIE°                                | Trascr      | izione        | GIUDIZIARIE      |  |
|  |                   | Presso                                   | Data        | Reg. gen.     | Reg. part.       |  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA           | 19/11/2007  | 7902          | 4062             |  |
| OTE  |                   |  | Registr     | razione       |                  |  |
| SIE  |                   | Presso                                   | Data        | Reg. N°       | Vol. N°          |  |
| IUDIZIARIE°                                    |                   | UFFICIO DEL<br>REGISTRO PESCIA           | 19/11/2007  | 3736          |                  |  |
|  | İ                 | i .                                      | i i         |               | i i              |  |

Gli atti di compravendita sopra riportati comprendevano il piazzale esclusivo identificato dalla particella catastale 706.

Con primo elaborato planimetrico catastale del 16/12/2005 all'interno del resede venivano realizzati 7 posti auto (sub. 1-2-3-4-5-6-7 del mappale 706) ed il resede (sub 8) rimaneva come corte comune ai 7 posti auto suddetti oltre che ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Con secondo elaborato planimetrico catastale del 02/04/2007 venivano realizzati all'interno del resede comune altri 7 posti auto (sub. 9-10-11-12-13-14-15) ed il resede (ex sub 8 del mappale 706 che con questa pratica assume il nuovo identificativo sub 16) diventava comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706 e ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

In data 5 Luglio 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 17/07/2006 al reg. part. 2591, è stato venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 4 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 11 Luglio 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 17/07/2006 al reg. part. 2598, è stato venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 1 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 13 Settembre 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 25/09/2006 al reg. part. 3250, è stato venduto alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 7 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 8/11/2007, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 19/11/2007 al reg. part. 4062, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per i diritti di 1/7 di piena proprietà sui posti auto identificati dai sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706, ricavati nel resede comune (sub 8 poi diventato sub 16) alle proprietà dei venditori, vendevano congiuntamente all' Immobiliare srl i 3/7 loro spettanti sui costituenti posti auto sub.

9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706.

Dopo gli atti di vendita ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Immobiliare srl aveva comunque mantenuto le proprie quote sul resede comune.

L'esperto stimatore fa rilevare all'Ill.mo G.E. che dall'Atto Lenzi del 8/11/2007 risulta che la quota spettante a ciascuno dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla originaria corte comune (e conseguentemente sui posti auto ricavati nel 2007 all'interno di detto resede) era di 1/7, in virtù dei posti auto realizzati nel 2005, senza tenere conto degli eventuali millesimi condominiali.

# FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASIE GIUDIZIARIE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 01/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



ASTE GIUDIZIARIE®

• **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia a il 18/05/2000

Reg. gen. 2520 - Reg. part. 567

Quota: 1/1

Importo: € 408.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 204.000,00 Percentuale interessi: 5,40 % Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 21/04/2000 N° repertorio: 29129





ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/03/2010 Reg. gen. 1420 - Reg. part. 310

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 182.917,37 Spese: € 18.000,00

Interessi: € 149.082,63 UDIZIARIE

Percentuale interessi: 9,50 % Rogante: Tribunale di Pontedera

Data: 19/03/2010 N° repertorio: 367/2010

ipoteca volontaria derivante da Consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2271 - Reg. part. 483

Quota: 1/1

Importo: € 370.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 252.829,26

Spese: € 67.869,03 Interessi: € 49.301,71

Percentuale interessi: 6,50 %

Rogante: Notaio Monaco' Data: 07/05/2010 N° repertorio: 6049

N° raccolta: 3737

Note: La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è intervenuta quale terzo datore d'ipoteca per la debitrice \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*

• **ipoteca volontaria** derivante da consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2270 - Reg. part. 482

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 221.662,87

Spese: € 65.112,87 Interessi: € 43.224,26

Percentuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco'

Data: 07/05/2010 N° repertorio: 6048 N° raccolta: 3736

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/05/2010 Reg. gen. 2288 - Reg. part. 487

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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



ASTE GIUDIZIARIE®







Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 33.755,44
Spese: € 4.092,58

Interessi: € 12.151,88

Percentuale interessi: 12,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 29/04/2010 N° repertorio: 1281

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 27/05/2010

Reg. gen. 2559 - Reg. part. 548

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 250.000,00

Spese: € 3.500,00 Interessi: € 7.500,00

Percentuale interessi: 1,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/05/2010 N° repertorio: 1359

• ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/01/2011 Reg. gen. 377 - Reg. part. 87

Quota: 1/1

Importo: € 225.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 175.689,77 Spese: € 12.381,68

Interessi: € 36.928,55 Rogante: Tribunale di Pisa

> Data: 15/10/2010 N° repertorio: 1088

Trascrizioni

Verbale di pignoramento DIZIARIE®

Trascritto a Pescia il 06/05/2014 Reg. gen. 1824 - Reg. part. 1441

Quota: 1/1

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



ASTE GIUDIZIARIE®













#### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale





#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio edilizio di cui fa parte il posto <mark>a</mark>uto oggetto di stima è stato realizzato in base ai seguenti per<mark>m</mark>essi edilizi:

- a) Licenza edilizia n. 5 del 11/04/1974, rilasciata a Hostel S.p.A.
- b) Variante n. 21 del 02/05/1977, rilasciata a Hostel S.p.A.
- c) Variante n. 78 del 8/11/1978, rilasciata a Hostel S.p.A.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 20 del 30/03/1979.

E' stata rilasciato permesso di abitabilità, in data 20/12/1982, giusta la richiesta del 03/10/1978 (pratica edilizia 192/1978) presentata da Hostel s.p.a.

Il fabbricato condominiale è stato oggetto di DIA prot. n. 4967 del 15/10/2005 per manutenzione straordinaria seminterrato e CIL n. prot. 6675 del 30/09/2011 per manutenzione ordinaria parti condominiali.



non cono etati rinortati i cingali nosti auto ma l'intero recede esterno

Nelle autorizzazioni rilasciate non sono stati riportati i singoli posti auto ma l'intero resede esterno.

#### LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

ASI E GIUDIZIARIE®

• Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T

#### TITOLARITÀ

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



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

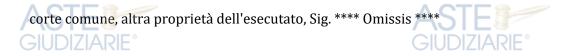
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

• \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/7)

Il verbale di pignoramento di cui alla esecuzione immobiliare 116/2014 è relativo ai 4/7 di piena proprietà del bene.

#### **CONFINI**





#### **CONSISTENZA**

| Destinazione        | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente     | Superficie<br>Convenzional | Altezza | Piano       |
|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|----------------------------|---------|-------------|
|                     | ASTE                | 3                   |                  | e                          | A.S     | TE          |
| Posto auto scoperto | 13,00 mq            | 13,00 mq            | 0,25             | 3,25 mq                    | 0,00 m  | terra ARIE® |
|                     |                     | Totale superficie   | convenzionale:   | 3,25 mq                    |         |             |
|                     |                     | Incidenz            | a condominiale:  | 0,00                       | %       |             |
|                     | Super               | ficie convenziona   | ile complessiva: | 3,25 mq                    |         |             |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo   | ASTE Proprietà          | Dati catastali   | ASTE         |
|---|-------------------------|--|--------------|
| Dal 06/11/1991 al 08/04/1997                    | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano t Graffato 706                  | GIUDIZIARIE® |
| Dal <b>08/04/1997</b> al <b>10/03/2000</b> ASTE | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano T Graffato 706                  |              |
| Dal <b>10/03/2000</b> al <b>20/04/2000</b>      | **** Omissis ****  ASTE | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 38 Categoria D1 Rendita € 3.790,79 Piano T Graffato 706                 | ASTE         |
| Dal <b>20/04/2000</b> al <b>21/04/2000</b>      | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano T Graffato 706 | GIUDIZIARIE° |
| Dal 21/04/2000 al 16/12/2005                    | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano t Graffato 706 |              |
| Dal <b>16/12/2005</b> al <b>02/04/2007</b>      | **** Omissis ****       | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 706, Sub. 8  |              |

| ACTE                                       |                   | ACTE                       |                     |
|--|-------------------|----------------------------|---------------------|
| ASIL                                       |                   | Categoria E                |                     |
|  |                   | Piano t                    |                     |
| GIUDIZIARIE°                               |                   | GIUDIZIARIE"               |                     |
| Dal <b>02/04/2007</b> al <b>15/06/2018</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b>  |                     |
|  |                   | Fg. 6, Part. 706, Sub. 13  |                     |
|  |                   | Categoria C6               |                     |
|  |                   | Cl.1, Cons. 13             |                     |
|  |                   | Superficie catastale 13 mq |                     |
|  |                   | Rendita € 16,11            |                     |
|  |                   | Piano t                    |                     |
|  | A CTE             |                            | ACTE                |
|  | AOILE             |                            | AOI L               |
|  | GIUDIZIARIE°      |                            | <b>GIUDIZIARIE®</b> |

Con primo elaborato planimetrico catastale del 16/12/2005 all'interno del resede venivano realizzati 7 posti auto (sub. 1-2-3-4-5-6-7 del mappale 706) ed il resede (sub 8) rimaneva come corte comune ai 7 posti auto suddetti oltre che ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Il posto auto mappale 706 sub 4 è stato venduto il 05/07/2006 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 1 è stato venduto il 11/07/2006 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 7 è stato venduto il 25/09/2006 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Con secondo elaborato planimetrico catastale del 02/04/2007 venivano realizzati all'interno del resede comune altri 7 posti auto (sub. 9-10-11-12-13-14-15) ed il resede (ex sub 8 del mappale 706 che con questa pratica assume il nuovo identificativo sub 16) diventava comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706 e ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Il posto auto mappale 706 sub 5 è stato venduto il 01/08/2007 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 2 è stato venduto il 01/08/2007 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 6 è stato venduto il 14/09/2007 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. In data 8/11/2007, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 19/11/2007 al reg. part. 4062, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per i diritti di 1/7 di piena proprietà sui posti auto identificati dai sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706, ricavati nel resede comune (sub 8 poi diventato sub 16) alle proprietà dei venditori, vendevano congiuntamente all' Immobiliare srl i 3/7 loro spettanti sui costituenti posti auto sub.

9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706.

Il posto auto mappale 706 sub 3 è stato venduto il 14/04/2009 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Relativamente alla complessa vicenda catastale l'esperto stimatore fa rilevare all'Ill.mo G.E. che dall'Atto Lenzi del 8/11/2007 risulta che la quota spettante a ciascuno dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla originaria corte comune (e conseguentemente sui posti auto ricavati nel 2007 all'interno di detto resede) era di 1/7, in virtù dei posti auto realizzati nel 2005, senza tenere conto degli eventuali millesimi condominiali.

#### DATI CATASTALI

|                        | ASTE Catasto fabbricati (CF)  ASTE |       |      |                     |               |                |                 |                                 |         |       |          |
|------------------------|------------------------------------|-------|------|---------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi GU |                                    |       |      | Dati di classamento |               |                |                 | GIUDIZIARIE®                    |         |       |          |
| Sezione                | Foglio                             | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categori<br>a | Classe         | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita | Piano | Graffato |
| <b>AST</b>             | <b>E</b> 6                         | 706   | 13   |                     | C6            | <sup>1</sup> A | S-13 E          | 13 mq                           | 16,11 € | t     |          |

Corrispondenza catastale



Il posto aut<mark>o n</mark>on risulta fisicamente identificato all'interno del resede, ma <mark>il</mark> resede è comunque libero e quindi facilmente materializzabile.

### STATO CONSERVATIVO A STE

Lo stato conservativo del posto auto è buono.



#### PARTI COMUNI

L'unità ha diritto alle parti condominiali del fabbricato ed in particolare al già richiamato resede comune identificato catastalmente dal sub 16 del mappale 706.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di posto auto scoperto, al piano terra del resede a servizio di parte del fabbricato condominiale, con ingresso carrabile e pedonale dal civico 21 di Via Matteotti ad Uzzano.

Il resede è pavimentato con elementi autobloccanti in cls.

Il fabbricato condominiale non presenta particolari caratteristiche di pregio architettonico. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Al momento del sopralluogo il posto auto era accessibile e non utilizzato.

## PROVENIENZE VENTENNALI ZARIE

| Periodo                                    | Proprietà         | Atti                           |            |               |             |  |  |  |
|--|-------------------|--------------------------------|------------|---------------|-------------|--|--|--|
| Dal <b>27/12/1990</b> al <b>06/11/1991</b> | **** Omissis **** | Atto di compravendita          |            |               |             |  |  |  |
|  |                   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |  |  |  |
| ASTE                                       |                   | Notaio Francesco Feri          | 27/12/1990 | 31257         |             |  |  |  |
| GIUDIZIARIE°                               |                   |                                | Trasci     | rizione       |             |  |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |  |  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 03/01/1991 | 24            | 20          |  |  |  |

AS 1E 76 di 12 GIUDIZIARE

| ASTE                                       |                   |                                | Registr                 | razione         |             |
|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------|
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Presso                         | Data ZA                 | Reg. N°         | Vol. N°     |
|  |                   |                                |                         |                 |             |
| Dal <b>06/11/1991</b> al                   | **** Omissis **** |                                | Trasformazio            | one di società  |             |
| 08/04/1997                                 |                   | Rogante                        | Data                    | Repertorio N°   | Raccolta N° |
|  | ۸٥                |                                | Data                    |                 | A OTE       |
|  | AS                | Notaio Ciro Lenzi              |                         | 33639           | ASIE        |
|  | GIUL              | PIZIARIE                       | Trasci                  | rizione         | SIUDIZIARIE |
|  |                   | Presso                         | Data                    | Reg. gen.       | Reg. part.  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 26/11/1991              | 4434            | 2914        |
| ASTE                                       |                   |                                | Registr                 | razione         |             |
| GIUDIZIARIE®                               |                   | Presso                         | G <sup>Data</sup> DIZIA | RE® Reg. N°     | Vol. N°     |
|  |                   |                                |                         |                 |             |
| Dal <b>08/04/1997</b> al                   | **** Omissis **** |                                | Atto di com             | <br>npravendita |             |
| 21/04/2000                                 |                   | Rogante                        | Data                    | Repertorio N°   | Raccolta N° |
|  | ۸٥                | Notaio Paola                   | 08/04/1997              | 68833           | ACTE        |
|  |                   | Chiostr <mark>ini</mark>       |                         | A A             |             |
|  | GIUL              | HZIMKIE                        | Trasci                  | rizione         | SIUDIZIARIE |
|  |                   | Presso                         | Data                    | Reg. gen.       | Reg. part.  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 23/04/1997              | 1383            | 920         |
| ASTE                                       |                   |                                | Registr                 | razione         |             |
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Presso                         | GData                   | RIE® Reg. N°    | Vol. N°     |
|  |                   |                                |                         |                 |             |
| Dal <b>21/04/2000</b> al <b>05/07/2006</b> | **** Omissis **** |                                | Atto di com             | pravendita      |             |
| 00,01,2000                                 |                   | Rogante                        | Data                    | Repertorio N°   | Raccolta N° |
|  | AS                | Notaio Raffaele Lenzi          | 21/04/2000              | 29128           | ASTE        |
|  | GIUE              | DIZIARIE°                      | Trasci                  | rizione         | GIUDIZIARIE |
|  |                   | Presso                         | Data                    | Reg. gen.       | Reg. part.  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 05/05/2000              | 2307            | 1483        |
|  |                   |                                | Ragich                  | razione         |             |
| ASTE                                       |                   | Perce                          | ASIL                    |                 | W-1 NO      |
| GIUDIZIARIE®                               |                   | Presso                         | GIUDIZIA                | Reg. N°         | Vol. N°     |
| Dal <b>08/11/2007</b> al                   | **** Omissis **** |                                | Atto di com             | ıpravendita     |             |
| 15/06/2018                                 | 011115515         |                                |                         |                 | D 1: 370    |
|  |                   | Rogante                        | Data                    | Repertorio N°   | Raccolta N° |

| ASIL         |      | Notaio Raffaele Lenzi          | 08/11/2007 | 51842     | 28607         |
|--------------|------|--------------------------------|------------|-----------|---------------|
| GIUDIZIARIE° |      |                                | GUDTrasc   | rizione   |               |
|              |      | Presso                         | Data       | Reg. gen. | Reg. part.    |
|              |      | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 19/11/2007 | 7902      | 4062          |
|              | Λς   | TES                            | Regist     | razione   | ACTE          |
|              |      | Presso                         | Data       | Reg. N°   | Vol. N°       |
|              | 0102 | UFFICIO DEL<br>REGISTRO PESCIA | 19/11/2007 | 3736      | OTODILIN WILL |

Gli atti di compravendita sopra riportati comprendevano il piazzale esclusivo identificato dalla particella catastale 706.

Con primo elaborato planimetrico catastale del 16/12/2005 all'interno del resede venivano realizzati 7 posti auto (sub. 1-2-3-4-5-6-7 del mappale 706) ed il resede (sub 8) rimaneva come corte comune ai 7 posti auto suddetti oltre che ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Con secondo elaborato planimetrico catastale del 02/04/2007 venivano realizzati all'interno del resede comune altri 7 posti auto (sub. 9-10-11-12-13-14-15) ed il resede (ex sub 8 del mappale 706 che con questa pratica assume il nuovo identificativo sub 16) diventava comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706 e ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

In data 5 Luglio 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 17/07/2006 al reg. part. 2591, è stato venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 4 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 11 Luglio 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 17/07/2006 al reg. part. 2598, è stato venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 1 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 13 Settembre 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 25/09/2006 al reg. part. 3250, è stato venduto alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 7 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 8/11/2007, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 19/11/2007 al reg. part. 4062, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per i diritti di 1/7 di piena proprietà sui posti auto identificati dai sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706, ricavati nel resede comune (sub 8 poi diventato sub 16) alle proprietà dei venditori, vendevano congiuntamente all' Immobiliare srl i 3/7 loro spettanti sui costituenti posti auto sub.

9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706.

Dopo gli atti di vendita ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Immobiliare srl aveva comunque mantenuto le proprie quote sul resede comune.

L'esperto stimatore fa rilevare all'Ill.mo G.E. che dall'Atto Lenzi del 8/11/2007 risulta che la quota spettante a ciascuno dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla originaria corte comune (e conseguentemente sui posti auto ricavati nel 2007 all'interno di detto resede) era di 1/7, in virtù dei posti auto realizzati nel 2005, senza tenere conto degli eventuali millesimi condominiali.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 01/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:







• ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia a il 18/05/2000 Reg. gen. 2520 - Reg. part. 567

Quota: 1/1

Importo: € 408.000,00 ∧

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

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

Capitale: € 204.000,00

Percentuale interessi: 5,40 % Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 21/04/2000 N° repertorio: 29129

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/03/2010 Reg. gen. 1420 - Reg. part. 310

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 182.917,37 \_\_\_\_

Spese: € 18.000,00 Interessi: € 149.082,63

Percentuale interessi: 9,50 % Rogante: Tribunale di Pontedera

Data: 19/03/2010 N° repertorio: 367/2010

ipoteca volontaria derivante da Consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2271 - Reg. part. 483

Quota: 1/1

Importo: € 370.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 252.829,26

Spese: € 67.869,03 Interessi: € 49.301,71

Percentuale interessi: 6,50 %

Rogante: Notaio Monaco' Data: 07/05/2010 N° repertorio: 6049 N° raccolta: 3737

Note: La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è intervenuta quale terzo datore d'ipoteca per la debitrice \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*

• **ipoteca volontaria** derivante da consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2270 - Reg. part. 482

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*









Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 221.662,87
Spese: € 65.112,87

Spese: € 65.112,87 Interessi: € 43.224,26

Percentuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco' Data: 07/05/2010

N° repertorio: 6048 N° raccolta: 3736

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/05/2010 Reg. gen. 2288 - Reg. part. 487

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 33.755,44

Spese: € 4.092,58 Interessi: € 12.151,88

Percentuale interessi: 12,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 29/04/2010 N° repertorio: 1281

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 27/05/2010 Reg. gen. 2559 - Reg. part. 548

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 250.000,00 Spese: € 3.500,00 Interessi: € 7.500,00

> Percentuale interessi: 1,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/05/2010 N° repertorio: 1359

• ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/01/2011

Reg. gen. 377 - Reg. part. 87

Quota: 1/1

Importo: € 225.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 175.689,77

Spese: € 12.381,68 Interessi: € 36.928,55 Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 15/10/2010 N° repertorio: 1088



ASTE GIUDIZIARIE®

















• Verbale di pignoramento

Trascritto a Pescia il 06/05/2014 Reg. gen. 1824 - Reg. part. 1441

Quota: 1/1

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

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



#### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio edilizio di cui fa parte il posto auto oggetto di stima è stato realizzato in base ai seguenti permessi edilizi:

- a) Licenza edilizia n. 5 del 11/04/1974, rilasciata a Hostel S.p.A.
- b) Variante n. 21 del 02/05/1977, rilasciata a Hostel S.p.A.
- c) Variante n. 78 del 8/11/1978, rilasciata a Hostel S.p.A.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 20 del 30/03/1979.

E' stata rilasciato permesso di abitabilità, in data 20/12/1982, giusta la richiesta del 03/10/1978 (pratica edilizia 192/1978) presentata da Hostel s.p.a.

Il fabbricato condominiale è stato oggetto di DIA prot. n. 4967 del 15/10/2005 per manutenzione straordinaria seminterrato e CIL n. prot. 6675 del 30/09/2011 per manutenzione ordinaria parti condominiali.



ASTE GIUDIZIARIE®

Nelle autorizzazioni rilasciate non sono stati riportati i singoli posti auto ma l'intero resede esterno.

#### **LOTTO 10**

Il lotto è formato dai seguenti beni:



• Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T

#### 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 4/7)

ASILE:

Il verbale di pignoramento di cui alla esecuzione immobiliare 116/2014 è relativo ai 4/7 di piena proprietà del bene.

#### CONFINI

corte comune, altra proprietà dell'esecutato, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **CONSISTENZA**

| Destinazione        | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente    | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano     |
|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|---------------------------------|---------|-----------|
| Posto auto scoperto | 13,00 mq            | 13,00 mq            | 0,25            | 3,25 mq                         | 0,00 m  | terra ARE |
|                     |                     | Totale superficie   | convenzionale:  | 3,25 mq                         |         |           |
|                     |                     | Incidenza           | a condominiale: | 0,00                            | %       |           |
|                     | Superf              | icie convenziona    | le complessiva: | 3,25 mq                         |         |           |
| <b>ACTE</b>         |                     |                     | TO A            |                                 |         |           |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

|  | ACTE              | ACT                       |   |
|--|-------------------|---------------------------|---|
| Periodo                                    | Proprietà         | Dati catastali            |   |
|  |                   |                           |   |
| Dal <b>06/11/1991</b> al <b>08/04/1997</b> | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati        | - |
|  |                   | Fg. 6, Part. 525, Sub. 1  |   |
|  |                   | Categoria D1              |   |
|  |                   | Rendita € 4.301,57        |   |
|  |                   | Piano t                   |   |
|  |                   | Graffato 706              |   |
|  |                   |                           |   |
| Dal 08/04/1997 al 10/03/2000               | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b> |   |
| ASIL                                       |                   | Fg. 6, Part. 525, Sub. 1  |   |
| MOIL                                       |                   | Categoria D1              |   |
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Rendita € 4.301,57        |   |
| OIODIZI/ (IXIL                             |                   | Piano T                   |   |
|  |                   | Graffato 706              |   |
|  |                   |                           |   |
| Dal <b>10/03/2000</b> al <b>20/04/2000</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b> |   |
| = == == == == = = = = = = = = = = = =      |                   | Fg. 6, Part. 525, Sub. 38 |   |
|  |                   | Categoria D1              |   |
|  |                   | Rendita € 3.790,79        |   |
|  | AOTES             | Reliaita C 3.7 70,7 7     |   |

| Piano T<br>Graffato 706  |            |
|--|------------|
| Graffato 706   |            |
|  |            |
|  |            |
| Dal <b>20/04/2000</b> al <b>21/04/2000</b> **** Omissis **** Catasto <b>Fabbricati</b> |            |
| Fg. 6, Part. 525, Sub. 40  |            |
| Categoria C2   |            |
| Cl.8, Cons. 515  |            |
| Rendita € 1.462,86   |            |
| Piano T  |            |
| Graffato 706   |            |
| \CTE \   |            |
| Dal 21/04/2000 al 16/12/2005 **** Omissis **** Catasto Fabbricati                      |            |
| Fg. 6, Part. 525, Sub. 40  | IADIE®     |
| Categoria C2   | .1/~\1\7\1 |
| Cl.8, Cons. 515  |            |
| Rendita € 1.462,86   |            |
| Piano t  |            |
| Graffato 706   |            |
| d'anato / vo   |            |
| Dal <b>16/12/2005</b> al <b>02/04/2007</b> **** Omissis **** Catasto <b>Fabbricati</b> |            |
| Fg. 6, Part. 706, Sub. 8   |            |
| Categoria E  |            |
| Piano t ZIA DIE®   |            |
| GIUDIZIARIE  |            |
| Dal <b>02/04/2007</b> al <b>15/06/2018</b> **** Omissis **** Catasto <b>Fabbricati</b> |            |
| Fg. 6, Part. 706, Sub. 14  |            |
| Categoria C6   |            |
| Categoria co   |            |
| Superficie catastale 13 mq   |            |
|  |            |
| Rendita € 16,11  | _          |
| A CTE Piano t  |            |
|  |            |
| AU L   |            |

Con primo elaborato planimetrico catastale del 16/12/2005 all'interno del resede venivano realizzati 7 posti auto (sub. 1-2-3-4-5-6-7 del mappale 706) ed il resede (sub 8) rimaneva come corte comune ai 7 posti auto suddetti oltre che ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Il posto auto mappale 706 sub 4 è stato venduto il 05/07/2006 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 1 è stato venduto il 11/07/2006 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 7 è stato venduto il 25/09/2006 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Con secondo elaborato planimetrico catastale del 02/04/2007 venivano realizzati all'interno del resede comune altri 7 posti auto (sub. 9-10-11-12-13-14-15) ed il resede (ex sub 8 del mappale 706 che con questa pratica assume il nuovo identificativo sub 16) diventava comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706 e ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Il posto auto mappale 706 sub 5 è stato venduto il 01/08/2007 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 2 è stato venduto il 01/08/2007 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

Il posto auto mappale 706 sub 6 è stato venduto il 14/09/2007 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato.

In data 8/11/2007, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 19/11/2007 al reg. part. 4062, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per i diritti di 1/7 di piena proprietà sui posti auto identificati dai sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706, ricavati nel resede comune (sub 8 poi diventato sub 16) alle proprietà dei venditori, vendevano congiuntamente all' Immobiliare srl i 3/7 loro spettanti sui costituenti posti auto sub.

9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706.

Il posto auto mappale 706 sub 3 è stato venduto il 14/04/2009 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Relativamente alla complessa vicenda catastale l'esperto stimatore fa rilevare all'Ill.mo G.E. che dall'Atto Lenzi del 8/11/2007 risulta che la quota spettante a ciascuno dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla originaria corte comune (e conseguentemente sui posti auto ricavati nel 2007 all'interno di detto resede) era di 1/7, in virtù dei posti auto realizzati nel 2005, senza tenere conto degli eventuali millesimi condominiali.

#### DATI CATASTALI

| AST     |           |             |                 |                     | Catasto fab   | bricati (CF) | STE             | 3-                              |         |             |          |
|---------|-----------|-------------|-----------------|---------------------|---------------|--------------|-----------------|---------------------------------|---------|-------------|----------|
| GIUDIZ  | Dati iden | itificativi |                 | Dati di classamento |               |              |                 |                                 |         |             |          |
| Sezione | Foglio    | Part.       | Sub.            | Zona<br>Cens.       | Categori<br>a | Classe       | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita | Piano       | Graffato |
|         | 6         | 706         | <sup>14</sup> S | TE                  | C6            | 1            | 13              | 13 mq                           | 16,11 € | <b>ASTI</b> | - 3      |

#### Corrispondenza catastale

Il posto auto non risulta fisicamente identificato all'interno del resede, ma il resede è comunque libero e quindi facilmente materializzabile.

#### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del posto auto è buono.



# ASTE GIUDIZIARIE

#### PARTI COMUNI

SIUDIZIARIE

L'unità ha diritto alle parti condominiali del fabbricato ed in particolare al già richiamato resede comune identificato catastalmente dal sub 16 del mappale 706.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di posto auto scoperto, al piano terra del resede a servizio di parte del fabbricato condominiale, con ingresso carrabile e pedonale dal civico 21 di Via Matteotti ad Uzzano.

Il resede è pavimentato con elementi autobloccanti in cls.

Il fabbricato condominiale non presenta p<mark>ar</mark>ticolari caratteristiche di pregio architettonico. Estername<mark>nt</mark>e le facciate sono intonacate e tinteggiate.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Al momento del sopralluogo il posto auto era accessibile e non utilizzato.



| PROVENIENZE                                  | EVENTENNALI       |                                |            |               |               |  |  |  |  |
|--|-------------------|--------------------------------|------------|---------------|---------------|--|--|--|--|
| Periodo                                      | Proprietà         |                                | GIUDIZI/   | Atti          |               |  |  |  |  |
| Dal <b>27/12/1990</b> al <b>06/11/1991</b>   | **** Omissis **** | Atto di compravendita          |            |               |               |  |  |  |  |
| 00/11/1991                                   |                   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N°   |  |  |  |  |
|  |                   | Notaio Francesco Feri          | 27/12/1990 | 31257         |               |  |  |  |  |
|  | ΛC                |                                |            |               | A CTE         |  |  |  |  |
|  | A GILI            | IZIADIE®                       | Tras       | crizione      | CILIDIZIADIE  |  |  |  |  |
|  | GIOL              | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.    |  |  |  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 03/01/1991 | 24            | 20            |  |  |  |  |
|  |                   |                                | Regis      | strazione     |               |  |  |  |  |
| ASTE   |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°       |  |  |  |  |
| GIUDIZIARIE°                                 |                   |                                | GIUDIZIA   | ARIE°         |               |  |  |  |  |
| Dal <b>06/11/1991</b> al * <b>08/04/1997</b> | **** Omissis **** | Trasformazione di società      |            |               |               |  |  |  |  |
|  |                   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N°   |  |  |  |  |
|  |                   | Notaio Ciro Lenzi              |            | 33639         |               |  |  |  |  |
|  | AS                | I E                            | Tras       | crizione      | ASTE          |  |  |  |  |
|  | GIUL              | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | OULReg. part. |  |  |  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 26/11/1991 | 4434          | 2914          |  |  |  |  |
|  |                   |                                | Regis      | strazione     |               |  |  |  |  |
| ASTE   |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°       |  |  |  |  |
| GIUDIZIARIE°                                 |                   |                                | GIUDIZIA   |               |               |  |  |  |  |
| Dal <b>08/04/1997</b> al <b>21/04/2000</b>   | **** Omissis **** |                                | Atto di co | mpravendita   |               |  |  |  |  |
| , ,  |                   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N°   |  |  |  |  |
|  |                   | Notaio Paola<br>Chiostrini     | 08/04/1997 | 68833         |               |  |  |  |  |
|  | AS                |                                | Tras       | crizione      | ASTE          |  |  |  |  |
|  |                   | NZIA DIE®                      |            |               | CILIDIZIADIE  |  |  |  |  |

Presso Data Reg. gen. Reg. part. CONSERVATORIA 23/04/1997 1383 920 RR.II. PESCIA Registrazione Presso Reg. N° Vol. N° Data Dal **21/04/2000** al **05/07/2006** \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Atto di compravendita Repertorio N° Raccolta N° Rogante 21/04/2000 29128 Notaio Raffaele Lenzi

85 di 124

| ASTE                                       |                   | A Trascrizione                               |             |               |                   |  |  |
|--|-------------------|--|-------------|---------------|-------------------|--|--|
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Presso                                       | -Data Z A   | Reg. gen.     | Reg. part.        |  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA               | 05/05/2000  | 2307          | 1483              |  |  |
|  |                   |  | Regist      | razione       |                   |  |  |
|  | Δς                | Presso                                       | Data        | Reg. N°       | Vol. N°           |  |  |
|  | GIUE              | DIZIARIE°                                    |             |               | GIUDIZIARIE°      |  |  |
| Dal <b>08/11/2007</b> al <b>15/06/2018</b> | **** Omissis **** |  | Atto di con | ipravendita   |                   |  |  |
|  |                   | Rogante                                      | Data        | Repertorio N° | Raccolta N°       |  |  |
|  |                   | Notaio Raffaele Lenzi                        | 08/11/2007  | 51842         | 28607             |  |  |
| ASTE                                       |                   | Trascrizione                                 |             |               |                   |  |  |
| GIUDIZIARIE®                               |                   | Presso                                       | Data DIZIA  | Reg. gen.     | Reg. part.        |  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA               | 19/11/2007  | 7902          | 4062              |  |  |
|  |                   |  | Regist      | razione       |                   |  |  |
|  |                   | Presso                                       | Data        | Reg. N°       | Vol. N°           |  |  |
|  | AS<br>GIUE        | UFFICI <mark>O DEL</mark><br>REGISTRO PESCIA | 19/11/2007  | 3736          | ASTE GIUDIZIARIE® |  |  |

Gli atti di compravendita sopra riportati comprendevano il piazzale esclusivo identificato dalla particella catastale 706.

Con primo elaborato planimetrico catastale del 16/12/2005 all'interno del resede venivano realizzati 7 posti auto (sub. 1-2-3-4-5-6-7 del mappale 706) ed il resede (sub 8) rimaneva come corte comune ai 7 posti auto suddetti oltre che ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Con secondo elaborato planimetrico catastale del 02/04/2007 venivano realizzati all'interno del resede comune altri 7 posti auto (sub. 9-10-11-12-13-14-15) ed il resede (ex sub 8 del mappale 706 che con questa pratica assume il nuovo identificativo sub 16) diventava comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706 e ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

In data 5 Luglio 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 17/07/2006 al reg. part. 2591, è stato venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 4 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 11 Luglio 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 17/07/2006 al reg. part. 2598, è stato venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 1 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 13 Settembre 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 25/09/2006 al reg. part. 3250, è stato venduto alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 7 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 8/11/2007, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 19/11/2007 al reg. part. 4062, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per i diritti di 1/7 di piena proprietà sui posti auto identificati dai sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706, ricavati nel resede comune (sub 8 poi diventato sub 16) alle proprietà dei venditori, vendevano congiuntamente all' Immobiliare srl i 3/7 loro spettanti sui costituenti posti auto sub.

9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706.

Dopo gli atti di vendita ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Immobiliare srl aveva comunque mantenuto le proprie quote sul resede comune.

L'esperto stimatore fa rilevare all'Ill.mo G.E. che dall'Atto Lenzi del 8/11/2007 risulta che la quota spettante a

ciascuno dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla originaria corte comune (e conseguentemente sui posti auto ricavati nel 2007 all'interno di detto resede) era di 1/7, in virtù dei posti auto realizzati nel 2005, senza tenere conto degli eventuali millesimi condominiali.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 01/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia a il 18/05/2000

Reg. gen. 2520 - Reg. part. 567

Quota: 1/1

Importo: € 408.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 204.000,00

Percentuale interessi: 5,40 %

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 21/04/2000 N° repertorio: 29129

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/03/2010 Reg. gen. 1420 - Reg. part. 310

Quota: 1/1

Importo: € 350.000,00

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

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

Capitale: € 182.917,37

Spese: € 18.000,00

Interessi: € 149.082,63

Percentuale interessi: 9,50 % Rogante: Tribunale di Pontedera

Data: 19/03/2010

N° repertorio: 367/2010

• ipoteca volontaria derivante da Consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2271 - Reg. part. 483

Quota: 1/1

Importo: € 370.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 252.829,26 Spese: € 67.869,03 Interessi: € 49.301,71

Percentuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco'





Data: 07/05/2010 N° repertorio: 6049 N° raccolta: 3737



Note: La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è intervenuta quale terzo datore d'ipoteca per la debitrice \*\*\*\*

Omissis \*\*\*

ipoteca volontaria derivante da consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010

Reg. gen. 2270 - Reg. part. 482

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00 SIUDIZIARIE

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 221.662,87
Spese: € 65.112,87
Interessi: € 43.224,26

ASTE GILIDIZIARIE®

Perc<mark>en</mark>tuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco'

Data: 07/05/2010 N° repertorio: 6048 N° raccolta: 3736

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/05/2010 Reg. gen. 2288 - Reg. part. 487

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 33.755,44
Spese: € 4.092,58
Interessi: € 12.151,88

Percentuale interessi: 12,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 29/04/2010 N° repertorio: 1281

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 27/05/2010 Reg. gen. 2559 - Reg. part. 548

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 3.500,00
Interessi: € 7.500,00

Percentuale interessi: 1,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/05/2010 N° repertorio: 1359

• **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/01/2011 Reg. gen. 377 - Reg. part. 87

Quota: 1/1











Imp<mark>ort</mark>o: € 225.000,00
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 175.689,77 Spese: € 12.381,68 Interessi: € 36.928,55 Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 15/10/2010 N° repertorio: 1088 ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

#### Trascrizioni

#### • Verbale di pignoramento

Trascritto a Pescia il 06/05/2014 Reg. gen. 1824 - Reg. part. 1441 Quota: 1/1 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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



#### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

GIUDIZIARIE®



Il compendio edilizio di cui fa parte il posto auto oggetto di stima è stato realizzato in base ai seguenti permessi edilizi:

- a) Licenza edilizia n. 5 del 11/04/1974, rilasciata a Hostel S.p.A.
- b) Variante n. 21 del 02/05/1977, rilasciata a Hostel S.p.A.
- c) Variante n. 78 del 8/11/1978, rilasciata a Hostel S.p.A.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 20 de 30/03/1979.

E' stata rilasciato permesso di abitabilità, in data 20/12/1982, giusta la richiesta del 03/10/1978 (pratica edilizia 192/1978) presentata da Hostel s.p.a.

Il fabbricato condominiale è stato oggetto di DIA prot. n. 4967 del 15/10/2005 per manutenzione straordinaria seminterrato e CIL n. prot. 6675 del 30/09/2011 per manutenzione ordinaria parti condominiali.





Nelle autorizzazioni rilasciate non sono stati riportati i singoli posti auto ma l'intero resede esterno.



### LOTTO 11ASTE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T

#### TITOLARITÀ

ASTE

ASTE GIUDIZIARIE®

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 4/7)



Il verbale di pignoramento di cui alla esecuzione immobiliare 116/2014 è relativo ai 4/7 di piena proprietà del bene.

#### CONFINI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE\*

corte comune, altra proprietà dell'esecutato, Enel, Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### CONSISTENZA

| ACIL                |                                       |                   | ΔςΙ            |                   |         |           |
|---------------------|---------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|---------|-----------|
| Destinazione —      | Superficie                            | Superficie        | Coefficiente   | Superficie        | Altezza | Piano     |
| GIUDIZIARIE°        | Netta                                 | Lorda             | GIUDI          | Convenzional<br>e |         |           |
| Posto auto scoperto | 13,00 mq                              | 13,00 mq          | 0,25           | 3,25 mq           | 0,00 m  | terra     |
|                     |                                       | Totale superficie | convenzionale: | 3,25 mq           |         |           |
|                     | 0,00                                  | %<br>A            | STE            |                   |         |           |
|                     | Superficie convenzionale complessiva: |                   |                |                   |         | DIZIARIE° |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

| GIUDIZIARIE                                | GIUDIZIARIE       |                           |
|--|-------------------|---------------------------|
| Periodo                                    | Proprietà         | Dati catastali            |
| Dal <b>06/11/1991</b> al <b>08/04/1997</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b> |
|  | 0.11.33.3         | Fg. 6, Part. 525, Sub. 1  |
|  |                   | Categoria D1              |
|  |                   | Rendita € 4.301,57        |
|  |                   | Piano t                   |

| ASTE  |                   | Graffato 706   |                   |
|---|-------------------|--|-------------------|
| Dal 08/04/1997 al 10/03/2000                    | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 4.301,57 Piano T Graffato 706                            |                   |
| Dal 10/03/2000 al 20/04/2000                    | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 38 Categoria D1 Rendita € 3.790,79 Piano T Graffato 706                           | ASTE GIUDIZIARIE® |
| Dal 20/04/2000 al 21/04/2000  ASTE              | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano T Graffato 706           |                   |
| Dal 21/04/2000 al 16/12/2005                    | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 525, Sub. 40 Categoria C2 Cl.8, Cons. 515 Rendita € 1.462,86 Piano t Graffato 706           | ASTE              |
| Dal 16/12/2005 al 02/04/2007                    | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 706, Sub. 8<br>Categoria E<br>Piano t  | GIUDIZIARIE°      |
| Dal 02/04/2007 al 15/06/2018  ASTE GIUDIZIARIE® | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 706, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 16,11 Piano t |                   |

Con primo elaborato planimetrico catastale del 16/12/2005 all'interno del resede venivano realizzati 7 posti auto (sub. 1-2-3-4-5-6-7 del mappale 706) ed il resede (sub 8) rimaneva come corte comune ai 7 posti auto suddetti oltre che ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Il posto auto mappale 706 sub 4 è stato venduto il 05/07/2006 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Il posto auto mappale 706 sub 1 è stato venduto il 11/07/2006 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Il posto auto mappale 706 sub 7 è stato venduto il 25/09/2006 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Con secondo elaborato planimetrico catastale del 02/04/2007 venivano realizzati all'interno del resede comune altri 7 posti auto (sub. 9-10-11-12-13-14-15) ed il resede (ex sub 8 del mappale 706 che con questa pratica assume il nuovo identificativo sub 16) diventava comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706 e ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Il posto auto mappale 706 sub 5 è stato venduto il 01/08/2007 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Il posto auto mappale 706 sub 2 è stato venduto il 01/08/2007 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Il posto auto mappale 706 sub 6 è stato venduto il 14/09/2007 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. In data 8/11/2007, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 19/11/2007 al reg. part. 4062, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per i diritti di 1/7 di piena proprietà sui posti auto identificati dai sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706, ricavati nel resede comune (sub 8 poi diventato sub 16) alle proprietà dei venditori, vendevano congiuntamente all' Immobiliare srl i 3/7 loro spettanti sui costituenti posti auto sub. 9-

10-11-12-1<mark>3-1</mark>4-15 del mappale 706.

Il posto auto mappale 706 sub 3 è stato venduto il 14/04/2009 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall'esecutato. Relativamente alla complessa vicenda catastale l'esperto stimatore fa rilevare all'Ill.mo G.E. che dall'Atto Lenzi del 8/11/2007 risulta che la quota spettante a ciascuno dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla originaria corte comune (e conseguentemente sui posti auto ricavati nel 2007 all'interno di detto resede) era di 1/7, in virtù dei posti auto realizzati nel 2005, senza tenere conto degli eventuali millesimi condominiali.

#### DATI CATASTALI





| Catasto fabbricati (CF)  |                |            |      |                     |               |        |                    |                                 |         |       |          |
|--------------------------|----------------|------------|------|---------------------|---------------|--------|--------------------|---------------------------------|---------|-------|----------|
|                          | Dati iden      | tificativi |      | Dati di classamento |               |        |                    |                                 |         |       |          |
| Sezione<br>AST<br>GIUDIZ | Foglio E Solid | Part.      | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categori<br>a | Classe | Consiste nza DIZIA | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita | Piano | Graffato |
|                          | 6              | 706        | 15   |                     | C6            | 1      | 13                 | 13 mq                           | 16,11 € | t     |          |

#### Corrispondenza catastale





Il posto auto non risulta fisicamente identificato all'interno del resede, ma il resede è comunque libero e quindi facilmente materializzabile.

## STATO CONSERVATIVO



Lo stato conservativo del posto auto è buono.

#### PARTI COMUNI

L'unità ha diritto alle parti condominiali del fabbricato ed in particolare al già richiamato resede comune identificato catastalmente dal sub 16 del mappale 706.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di p<mark>osto aut</mark>o scoperto, al piano terra del resede a servizio di pa<mark>rte del fabbricato condominiale, con ingresso carrabile e pedonale dal civico 21 di Via Matteotti ad Uzzano.</mark>

Il resede è pavimentato con elementi autobloccanti in cls.

Il fabbricato condominiale non presenta particolari caratteristiche di pregio architettonico. Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.







Al momento del sopralluogo il posto auto era accessibile e non utilizzato.





#### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                                    | Proprietà         | Atti                           |                             |                  |              |  |  |  |
|--|-------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|--------------|--|--|--|
| Dal <b>27/12/1990</b> al <b>06/11/1991</b> | **** Omissis **** |                                | Atto di c                   | ompravendita     |              |  |  |  |
| ASTE                                       |                   | Rogante                        | Data                        | Repertorio N°    | Raccolta N°  |  |  |  |
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Notaio Francesco Feri          | 27/12/1990                  | 31257            |              |  |  |  |
|  |                   |                                | Tra                         | scrizione        |              |  |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data                        | Reg. gen.        | Reg. part.   |  |  |  |
|  | Δς                | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 03/01/1991                  | 24               | 20<br>A STE  |  |  |  |
|  | GIUE              | )IZIARIF°                      | Regi                        | istrazione       | GIUDIZIARIF° |  |  |  |
|  | 0102              | Presso                         | Data                        | Reg. N°          | Vol. N°      |  |  |  |
| Dal <b>06/11/1991</b> al                   | **** Omissis **** |                                | Tracforma                   | zione di società |              |  |  |  |
| 08/04/1997                                 | Ollissis          |                                | 11 asioi mazione ui societa |                  |              |  |  |  |
| ASTE                                       |                   | Rogante                        | Data                        | Repertorio N°    | Raccolta N°  |  |  |  |
| GIUDIZIARIE°                               |                   | Notaio Ciro Lenzi              | GIUDIZI                     | 33639            |              |  |  |  |
|  |                   | Trascrizione                   |                             |                  |              |  |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data                        | Reg. gen.        | Reg. part.   |  |  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 26/11/1991                  | 4434             | 2914         |  |  |  |
|  | Δς                |                                | Dog                         | istrazione       | ASTE         |  |  |  |
|  |                   | NZIADIE®                       | Keg                         |                  |              |  |  |  |
|  | GIUL              | Presso                         | Data                        | Reg. N°          | Vol. Nº      |  |  |  |
| Dal <b>08/04/1997</b> al                   | **** Omissis **** |                                | Atto di c                   | ompravendita     |              |  |  |  |
| 21/04/2000                                 |                   | Rogante                        | Data                        | Repertorio N°    | Raccolta N°  |  |  |  |
| GIUDIZIARIE®                               |                   | Notaio Paola<br>Chiostrini     | 08/04/1997                  | 68833<br>ARE®    |              |  |  |  |
|  |                   |                                | Tra                         | scrizione        |              |  |  |  |
|  |                   | Presso                         | Data                        | Reg. gen.        | Reg. part.   |  |  |  |
|  |                   | CONSERVATORIA                  | 23/04/1997                  | 1383             | 920          |  |  |  |
|  | A C               |                                | 1                           |                  | A CTE        |  |  |  |

| ASIL                     |                   | RR.II. PESCIA                  | ASI        |               |                 |
|--------------------------|-------------------|--------------------------------|------------|---------------|-----------------|
| GIUDIZIARIE°             |                   |                                | Reg        | istrazione    |                 |
|                          |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°         |
| Dal <b>21/04/2000</b> al | **** Omissis **** |                                | Atto di c  | compravendita |                 |
| 05/07/2006               | Δς                | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N°     |
|                          |                   |                                |            |               |                 |
|                          | GIUL              | Notaio Raffaele Lenzi          | 21/04/2000 | 29128         | GIUDIZIARIE     |
|                          |                   |                                | Tra        | scrizione     |                 |
|                          |                   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.      |
|                          |                   | CONSERVATORIA                  | 05/05/2000 | 2307          | 1483            |
| ASTE                     |                   | RR.II. PESCIA                  | AST        |               |                 |
| GIUDIZIARIE°             |                   |                                | GIUDIZ     | istrazione    |                 |
|                          |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°         |
| Dal <b>08/11/2007</b> al | **** Omissis **** |                                | Atto di c  | compravendita |                 |
| 15/06/2018               |                   |                                |            |               |                 |
|                          | AS                | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N°     |
|                          | GIUE              | Notaio Raffaele Lenzi          | 08/11/2007 | 51842         | 28607   ZIARIE® |
|                          |                   |                                | Tra        | scrizione     |                 |
|                          |                   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.      |
|                          |                   | CONSERVATORIA<br>RR.II. PESCIA | 19/11/2007 | 7902          | 4062            |
| <b>ACTE</b>              |                   |                                | LZQ        |               |                 |
|                          |                   |                                |            | istrazione    |                 |
| GIUDIZIARIE°             |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°         |
|                          |                   | UFFICIO DEL<br>REGISTRO PESCIA | 19/11/2007 | 3736          |                 |

Gli atti di compravendita sopra riportati comprendevano il piazzale esclusivo identificato dalla particella catastale 706.

Con primo elaborato planimetrico catastale del 16/12/2005 all'interno del resede venivano realizzati 7 posti auto (sub. 1-2-3-4-5-6-7 del mappale 706) ed il resede (sub 8) rimaneva come corte comune ai 7 posti auto suddetti oltre che ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

Con secondo elaborato planimetrico catastale del 02/04/2007 venivano realizzati all'interno del resede comune altri 7 posti auto (sub. 9-10-11-12-13-14-15) ed il resede (ex sub 8 del mappale 706 che con questa pratica assume il nuovo identificativo sub 16) diventava comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706 e ai sub. 44-45-46-47-48-49-50-51 del mappale 525.

In data 5 Luglio 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 17/07/2006 al reg. part. 2591, è stato venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 4 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 11 Luglio 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 17/07/2006 al reg. part. 2598, è stato venduto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 1 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 13 Settembre 2006, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 25/09/2006 al reg. part. 3250, è stato venduto alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il posto auto mappale 706 sub 7 con i diritti sul resede comune (706 sub 8) ai sub. 1-2-3-4-5-6-7 dello stesso mappale.

In data 8/11/2007, con Atto Notaio Lenzi trascritto a Pescia il 19/11/2007 al reg. part. 4062, i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ciascuno per i diritti di 1/7 di piena proprietà sui posti auto identificati dai sub. 9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706, ricavati nel resede comune (sub 8 poi diventato sub 16) alle proprietà dei venditori, vendevano congiuntamente all' Immobiliare srl i 3/7 loro spettanti sui costituenti posti auto sub.

9-10-11-12-13-14-15 del mappale 706.

Dopo gli atti di vendita ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Immobiliare srl aveva comunque mantenuto le proprie quote sul resede comune.

L'esperto stimatore fa rilevare all'Ill.mo G.E. che dall'Atto Lenzi del 8/11/2007 risulta che la quota spettante a ciascuno dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla originaria corte comune (e conseguentemente sui posti auto ricavati nel 2007 all'interno di detto resede) era di 1/7, in virtù dei posti auto realizzati nel 2005, senza tenere conto degli eventuali millesimi condominiali.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 01/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia a il 18/05/2000 Reg. gen. 2520 - Reg. part. 567

Quota: 1/1

Importo: € 408.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 204.000.00

Percentuale interessi: 5,40 % Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 21/04/2000 N° repertorio: 29129

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/03/2010

Reg. gen. 1420 - Reg. part. 310

Ouota: 1/1

Importo: € 350.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 182.917,37

Spese: € 18.000,00 Interessi: € 149.082,63 Percentuale interessi: 9,50 % Rogante: Tribunale di Pontedera

Data: 19/03/2010 N° repertorio: 367/2010











• ipoteca volontaria derivante da Consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2271 - Reg. part. 483

Quota: 1/1

Importo: € 370.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Percentuale interessi: 6,50 %
Rogante: Notaio Monaco'
Data: 07/05/2010

N° repertorio: 6049 N° raccolta: 3737

Note: La società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è intervenuta quale terzo datore d'ipoteca per la debitrice \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*

• ipoteca volontaria derivante da consenso ad iscrizione ipoteca

Iscritto a Pescia il 11/05/2010 Reg. gen. 2270 - Reg. part. 482

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 221.662,87

Spese: € 65.112,87 Interessi: € 43.224,26

Percentuale interessi: 6,50 % Rogante: Notaio Monaco'

Data: 07/05/2010 N° repertorio: 6048 N° raccolta: 3736

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/05/2010 Reg. gen. 2288 - Reg. part. 487

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Capitale: € 33.755,44 Spese: € 4.092,58

Interessi: € 12.151,88

Percentuale interessi: 12.00

Percentuale interessi: 12,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 29/04/2010 N° repertorio: 1281

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 27/05/2010 Reg. gen. 2559 - Reg. part. 548

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ^ CTE









Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 3.500,00

Interessi: € 7.500,00

Percentuale interessi: 1,00 % Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/05/2010 N° repertorio: 1359

ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 28/01/2011

Reg. gen. 377 - Reg. part. 87

Quota: 1/1

Importo: € 225.000,00 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Capitale: € 175.689,77

Spese: € 12.381,68 Interessi: € 36.928,55 Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 15/10/2010 N° repertorio: 1088







#### Trascrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

Verbale di pignoramento

Trascritto a Pescia il 06/05/2014 Reg. gen. 1824 - Reg. part. 1441

Quota: 1/1

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





#### NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio edilizio di cui fa parte il posto auto oggetto di stima è stato realizzato in base ai seguenti permessi edilizi:

- a) Licenza edilizia n. 5 del 11/04/1974, rilasciata a Hostel S.p.A.
- b) Variante n. 21 del 02/05/1977, rilasciata a Hostel S.p.A.
- c) Variante n. 78 del 8/11/1978, rilasciata a Hostel S.p.A.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 20 del 30/03/1979.

ASTE 97 di 124

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

E' stata rilasciato permesso di abitabilità, in data 20/12/1982, giusta la richiesta del 03/10/1978 (pratica edilizia 192/1978) presentata da Hostel s.p.a.

Il fabbricato condominiale è stato oggetto di DIA prot. n. 4967 del 15/10/2005 per manutenzione straordinaria seminterrato e CIL n. prot. 6675 del 30/09/2011 per manutenzione ordinaria parti condominiali.





Nelle autorizzazioni rilasciate non sono stati riportati i singoli posti auto ma l'intero resede esterno.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

#### **LOTTO 1**

• Bene N° 1 - Cantina ubicata a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21

Cantinetta-ripostiglio posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, posto in Comune di Uzzano, Via Matteotti nc 21, e più precisamente la settima cantina, da est verso ovest, del blocco cantine-ripostigli presente al piano terra dell'edificio anzidetto. L'ampio fabbricato condominiale è dotato di parcheggio privato con accesso carrabile dallo stesso civico di Via Matteotti. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 525, Sub. 52, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.005,94

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

Lo stato di conservazione dell'immobile da stimare è discreto, quello dei comparabili buono. Il valore unitario medio calcolato dalla comparazione andrà a formare il valore di mercato applicando il rapporto mercantile (il coefficiente che omogeneizza i valori di immobili con destinazioni diverse come, per esempio, un appartamento ed una cantinetta od un posto auto); nel caso di specie il rapporto mercantile è stabilito in 0,5 in ragione della dimensione e della dislocazione degli stessi).

Il valori unitari richiesti per i comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 1523 €/mq / Comparabile 2 - 1375 €/mq / Comparabile 3 - 1800 €/mq con un valore medio di richiesta di € 1566,00/mq. Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 10 al 15%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Operando una diminuzione del 13% si ottiene un valore unitario finale di 1363 €/mq. Detto valore andrà decurtato di 100 €/mq, somma che stima l'esperto necessaria per passare dallo stato di conservazione buono dei comparabili allo stato discreto del bene oggetto di esecuzione con valore unitario finale di €/mq 1263.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio vi sono due tramezzi interni nei corridoio comuni che danno accesso alla cantinetta che risultano non riportati nella DIA 2007. Detti corridoi sono stati ricavati all'interno dell'androne condominiale e pertanto sono anch'essi beni comuni, pertanto la pratica di sanatoria necessaria per la regolarizzazione dovrà essere presentata a cura del condominio.

Di seguito si elencano i costi delle pratiche per sanare le difformità rilevate:

Gli oneri di sanatoria sono composti dalla sanzione ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/204, stabilita dal Comune di Uzzano, da un minimo di 516,00 ad un massimo di € 5164,00, in base alla richiesta di accertamento di conformità. Dato l'abuso la sanzione si stima, in via presuntiva, in € 516,00. Gli onorari tecnici per la redazione della pratica sono quantificabili in € 1281 comprensivi di oneri di fatturazione. La planimetria catastale a variazione non appare necessaria in quanto le modifiche non incidono sulla rendita dei beni oggetto di stima, si precisa però che se l'Agenzia Territorio ritenesse invece di richiedere dette planimetrie variate andrebbero presentate per ognuna delle cantinette, con onorari tecnici di € 512,40 cadauna oltre 50€ di diritti catastali per ogni pratica docfa di variazione.

La somma totale per la richiesta di accertamento di conformità è stimata in € 1797,00, precisando che la somma totale è da intendersi puramente indicativa in quanto la quantificazione della sanzione è decisione discrezionale del'Amministrazione comunale che può essere fatta solo dopo la presentazione della pratica di accertamento di conformità.

| Identificativo corpo                                      | Superficie<br>convenzionale | Valore unitario | Valore<br>complessivo | Quota in<br>vendita | Totale                       |
|---|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|------------------------------|
| Bene N° 1 - Cantina<br>Uzzano (PT) - Via<br>Matteotti, 21 | 2,38 mq                     | 1.263,00 €/mq   | € 3.005,94            | 100,00%             | A € 3.005,94<br>BIUDIZIARIE° |
|   |                             |                 |                       | Valore di stima:    | € 3.005,94                   |

Valore di stima: € 3.005,94

Valore finale di stima: € 3.005,94



Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

#### LOTTO 2

• Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21 Cantinetta-ripostiglio posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, posto in Comune di Uzzano, Via Matteotti nc 21, e più precisamente la sesta cantina, da est verso ovest, del blocco cantineripostigli presente al piano terra dell'edificio anzidetto. L'ampio fabbricato condominiale è dotato di parcheggio privato con accesso carrabile dallo stesso civico di Via Matteotti. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 525, Sub. 53, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.005,94

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

Lo stato di conservazione dell'immobile da stimare è discreto, quello dei comparabili buono.

Il valore unitario medio calcolato dalla comparazione andrà a formare il valore di mercato applicando il rapporto mercantile (il coefficiente che omogeneizza i valori di immobili con destinazioni diverse come, per esempio, un appartamento ed una cantinetta od un posto auto); nel caso di specie il rapporto mercantile è stabilito in 0,5 in ragione della dimensione e della dislocazione degli stessi).

Il valori unitari richiesti per i comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 1523 €/mq / Comparabile 2 - 1375 €/mq / Comparabile 3 - 1800 €/mq con un valore medio di richiesta di € 1566,00/mq. Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 10 al 15%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Operando una diminuzione del 13% si ottiene un valore unitario finale di 1363 €/mq. Detto valore andrà decurtato di 100 €/mq, somma che stima l'esperto necessaria per passare dallo stato di conservazione buono dei comparabili allo stato discreto del bene oggetto di esecuzione con valore unitario finale di €/mq 1263.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio vi sono due tramezzi interni nei corridoio comuni che danno accesso alla cantinetta che risultano non riportati nella DIA 2007. Detti corridoi sono stati ricavati all'interno dell'androne condominiale e pertanto sono anch'essi beni comuni, pertanto la pratica di sanatoria necessaria per la regolarizzazione dovrà essere presentata a cura del condominio.

Di seguito si elencano i costi delle pratiche per sanare le difformità rilevate:

Gli oneri di sanatoria sono composti dalla sanzione ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/204, stabilita dal Comune di Uzzano, da un minimo di 516,00 ad un massimo di € 5164,00, in base alla richiesta di accertamento di conformità. Dato l'abuso la sanzione si stima, in via presuntiva, in € 516,00. Gli onorari tecnici per la redazione della pratica sono quantificabili in € 1281 comprensivi di oneri di fatturazione.

La planimetria catastale a variazione non appare necessaria in quanto le modifiche non incidono sulla rendita dei beni oggetto di stima, si precisa però che se l'Agenzia Territorio ritenesse invece di richiedere dette planimetrie variate andrebbero presentate per ognuna delle cantinette, con onorari tecnici di € 512,40 cadauna oltre 50€ di diritti catastali per ogni pratica docfa di variazione.

La somma totale per la richiesta di accertamento di conformità è stimata in € 1797,00, precisando che la somma totale è da intendersi puramente indicativa in quanto la quantificazione della sanzione è decisione discrezionale del'Amministrazione comunale che può essere fatta solo dopo la presentazione della pratica di accertamento di conformità.

Identificativo corpo Superficie Valore unitario Valore Quota in Totale convenzionale vendita complessivo Bene N° 2 - Cantina € 3.005,94 100.00% 2,38 mg 1.263,00 €/mq € 3.005,94 Uzzano (PT) - Via

100 di 124

| Matteotti, 21 | ASTE                         |            |
|---------------|------------------------------|------------|
| GIUDIZIARIE°' | GIUDIZIARIE Valore di stima: | € 3.005,94 |

Valore di stima: € 3.005,94

Valore finale di stima: € 3.005,94 UDIZIARIE



Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

#### LOTTO 3

• Bene N° 3 - Cantina ubicata a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21

Cantinetta-ripostiglio posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, posto in Comune di Uzzano, Via Matteotti nc 21, e più precisamente la terza cantina, da est verso ovest, del blocco cantine-ripostigli presente al piano terra dell'edificio anzidetto. L'ampio fabbricato condominiale è dotato di parcheggio privato con accesso carrabile dallo stesso civico di Via Matteotti. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 525, Sub. 53, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.005,94

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

Lo stato di conservazione dell'immobile da stimare è discreto, quello dei comparabili buono.

Il valore unitario medio calcolato dalla comparazione andrà a formare il valore di mercato applicando il rapporto mercantile (il coefficiente che omogeneizza i valori di immobili con destinazioni diverse come, per esempio, un appartamento ed una cantinetta od un posto auto); nel caso di specie il rapporto mercantile è stabilito in 0,5 in ragione della dimensione e della dislocazione degli stessi).

Il valori unitari richiesti per i comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 1523 €/mq / Comparabile 2 - 1375 €/mq / Comparabile 3 - 1800 €/mq con un valore medio di richiesta di € 1566,00/mq. Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 10 al 15%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato

101 di 124

immobiliare. Operando una diminuzione del 13% si ottiene un valore unitario finale di 1363 €/mq. Detto valore andrà decurtato di 100 €/mq, somma che stima l'esperto necessaria per passare dallo stato di conservazione buono dei comparabili allo stato discreto del bene oggetto di esecuzione con valore unitario finale di €/mq 1263.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio vi sono due tramezzi interni nei corridoio comuni che danno accesso alla cantinetta che risultano non riportati nella DIA 2007. Detti corridoi sono stati ricavati all'interno dell'androne condominiale e pertanto sono anch'essi beni comuni, pertanto la pratica di sanatoria necessaria per la regolarizzazione dovrà essere presentata a cura del condominio.

Di seguito si elencano i costi delle pratiche per sanare le difformità rilevate:

Gli oneri di sanatoria sono composti dalla sanzione ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/204, stabilita dal Comune di Uzzano, da un minimo di 516,00 ad un massimo di € 5164,00, in base alla richiesta di accertamento di conformità. Dato l'abuso la sanzione si stima, in via presuntiva, in € 516,00. Gli onorari tecnici per la redazione della pratica sono quantificabili in € 1281 comprensivi di oneri di fatturazione. La planimetria catastale a variazione non appare necessaria in quanto le modifiche non incidono sulla rendita dei beni oggetto di stima, si precisa però che se l'Agenzia Territorio ritenesse invece di richiedere dette planimetrie variate andrebbero presentate per ognuna delle cantinette, con onorari tecnici di € 512,40 cadauna oltre 50€ di diritti catastali per ogni pratica docfa di variazione.

La somma totale per la richiesta di accertamento di conformità è stimata in € 1797,00, precisando che la somma totale è da intendersi puramente indicativa in quanto la quantificazione della sanzione è decisione discrezionale del'Amministrazione comunale che può essere fatta solo dopo la presentazione della pratica di accertamento di conformità.

|   | GIUDIZIARIE®                |                 |                       |                     |            |
|---|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|------------|
| Identificativo corpo                                      | Superficie<br>convenzionale | Valore unitario | Valore<br>complessivo | Quota in<br>vendita | Totale     |
| Bene N° 3 - Cantina<br>Uzzano (PT) - Via<br>Matteotti, 21 | 2,38 mq                     | 1.263,00 €/mq   | € 3.005,94            | 100,00%             | € 3.005,94 |
| ASTE  |                             |                 | ASTE                  | Valore di stima:    | € 3.005,94 |
| GIUDIZIARIE®  |                             |                 | GIUDIZIA              | RIE®                |            |

Valore di stima: € 3.005,94

Valore finale di stima: € 3.005,94 S E

ASTE GIUDIZIARIE®

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

ASTE CILIDIZIADIE

• Bene N° 4 - Cantina ubicata a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21

Cantinetta-ripostiglio posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, posto in Comune di Uzzano, Via Matteotti nc 21, e più precisamente la prima cantina, da est verso ovest, del blocco cantine-ripostigli presente al piano terra dell'edificio anzidetto. L'ampio fabbricato condominiale è dotato di parcheggio privato con accesso carrabile dallo stesso civico di Via Matteotti. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 525, Sub. 58, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.005,94

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

Lo stato di conservazione dell'immobile da stimare è discreto, quello dei comparabili buono.

Il valore unitario medio calcolato dalla comparazione andrà a formare il valore di mercato applicando il rapporto mercantile (il coefficiente che omogeneizza i valori di immobili con destinazioni diverse come, per esempio, un appartamento ed una cantinetta od un posto auto); nel caso di specie il rapporto mercantile è stabilito in 0,5 in ragione della dimensione e della dislocazione degli stessi).

Il valori unitari richiesti per i comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 1523 €/mq / Comparabile 2 - 1375 €/mq / Comparabile 3 - 1800 €/mq con un valore medio di richiesta di € 1566,00/mq. Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 10 al 15%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Operando una diminuzione del 13% si ottiene un valore unitario finale di 1363 €/mq. Detto valore andrà decurtato di 100 €/mq, somma che stima l'esperto necessaria per passare dallo stato di conservazione buono dei comparabili allo stato discreto del bene oggetto di esecuzione con valore unitario finale di €/mq 1263.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio vi sono due tramezzi interni nei corridoio comuni che danno accesso alla cantinetta che risultano non riportati nella DIA 2007. Detti corridoi sono stati ricavati all'interno dell'androne condominiale e pertanto sono anch'essi beni comuni, pertanto la pratica di sanatoria necessaria per la regolarizzazione dovrà essere presentata a cura del condominio.

Di seguito si elencano i costi delle pratiche per sanare le difformità rilevate:

Gli oneri di sanatoria sono composti dalla sanzione ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/204, stabilita dal Comune di Uzzano, da un minimo di 516,00 ad un massimo di € 5164,00, in base alla richiesta di accertamento di conformità. Dato l'abuso la sanzione si stima, in via presuntiva, in € 516,00. Gli onorari tecnici per la redazione della pratica sono quantificabili in € 1281 comprensivi di oneri di fatturazione. La planimetria catastale a variazione non appare necessaria in quanto le modifiche non incidono sulla rendita dei beni oggetto di stima, si precisa però che se l'Agenzia Territorio ritenesse invece di

rendita dei beni oggetto di stima, si precisa pero che se l'Agenzia Territorio ritenesse invece di richiedere dette planimetrie variate andrebbero presentate per ognuna delle cantinette, con onorari tecnici di € 512,40 cadauna oltre 50€ di diritti catastali per ogni pratica docfa di variazione.

La somma totale per la richiesta di accertamento di conformità è stimata in € 1797.00, precisando che

La somma totale per la richiesta di accertamento di conformità è stimata in € 1797,00, precisando che la somma totale è da intendersi puramente indicativa in quanto la quantificazione della sanzione è decisione discrezionale del'Amministrazione comunale che può essere fatta solo dopo la presentazione della pratica di accertamento di conformità.





| Identificativo corpo | Superficie      | Valore unitario | Valore      | Quota in | Totale     |  |  |
|----------------------|-----------------|-----------------|-------------|----------|------------|--|--|
| •                    | convenzionale   |                 | complessivo | vendita  |            |  |  |
| Bene N° 4 - Cantina  | 2,38 mg         | 1.263,00 €/mq   | € 3.005,94  | 100,00%  | € 3.005,94 |  |  |
| Uzzano (PT) - Via    | _               |                 |             |          |            |  |  |
| Matteotti, 21        |                 |                 |             |          |            |  |  |
| Fraccootci, 21       |                 |                 |             |          |            |  |  |
|                      | € 3.005,94      |                 |             |          |            |  |  |
|                      | $\Delta$ $\leq$ |                 |             |          |            |  |  |

Valore di stima: € 3.005,94

Valore finale di stima: € 3.005,94



Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

#### LOTTO 5

Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T

Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il settimo posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 706, Sub. 9, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/7)

Valore di stima del bene: € 4.104,75

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

Lo stato di conservazione dell'immobile da stimare è discreto, quello dei comparabili buono.

Il valore unitario medio calcolato dalla comparazione andrà a formare il valore di mercato applicando il rapporto mercantile (il coefficiente che omogeneizza i valori di immobili con destinazioni diverse come, per esempio, un appartamento ed una cantinetta od un posto auto); nel caso di specie il rapporto mercantile è stabilito in 0,25 come usualmente per i posti auto scoperti.

Il valori unitari richiesti per i comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 1523 €/mq / Comparabile 2 - 1375 €/mq / Comparabile 3 - 1800 €/mq con un valore medio di richiesta di € 1566,00/mq. Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 10 al 15%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Operando una diminuzione del 13% si ottiene un valore unitario finale di 1363 €/mq. Detto valore andrà decurtato di 100 €/mq, somma che stima l'esperto necessaria per passare dallo stato di conservazione buono dei comparabili allo stato discreto del bene oggetto di esecuzione con valore unitario finale di €/mq 1263.

| Identificativo corpo  | Superficie<br>convenzionale | Valore unitario | Valore<br>complessivo | Quota in<br>vendita         | Totale     |
|---|-----------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------------|------------|
| Bene N° 5 - Posto auto<br>Uzzano (PT) - Via<br>Matteotti, 21, piano T | 3,25 mq                     | 1.263,00 €/mq   | €4.104,75 E           | 100,00%<br>RIE <sup>®</sup> | € 4.104,75 |
|   |                             |                 |                       | Valore di stima:            | € 4.104,75 |

Valore di stima: € 4.104,75

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 4.104,75

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

#### LOTTO 6

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T

Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il sesto posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 706, Sub. 10, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/7)

Valore di stima del bene: € 4.104.75

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili

105 di 124

assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

Lo stato di conservazione dell'immobile da stimare è discreto, quello dei comparabili buono.

Il valore unitario medio calcolato dalla comparazione andrà a formare il valore di mercato applicando il rapporto mercantile (il coefficiente che omogeneizza i valori di immobili con destinazioni diverse come, per esempio, un appartamento ed una cantinetta od un posto auto); nel caso di specie il rapporto mercantile è stabilito in 0,25 come usualmente per i posti auto scoperti.

Il valori unitari richiesti per i comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 1523 €/mq / Comparabile 2 - 1375 €/mq / Comparabile 3 - 1800 €/mq con un valore medio di richiesta di € 1566,00/mq. Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 10 al 15%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Operando una diminuzione del 13% si ottiene un valore unitario finale di 1363 €/mq. Detto valore andrà decurtato di 100 €/mq, somma che stima l'esperto necessaria per passare dallo stato di conservazione buono dei comparabili allo stato discreto del bene oggetto di esecuzione con valore unitario finale di €/mq 1263.

| Identificativo corpo   | Superficie    | Valore unitario | Valore      | Quota in | Totale       |
|------------------------|---------------|-----------------|-------------|----------|--------------|
|                        | convenzionale | DIZIARIE®       | complessivo | vendita  | SIUDIZIARIE® |
| Bene N° 6 - Posto auto | 3,25 mq       | 1.263,00 €/mq   | € 4.104,75  | 100,00%  | € 4.104,75   |
| Uzzano (PT) - Via      |               |                 |             |          |              |
| Matteotti, 21, piano T |               |                 |             |          |              |
|                        |               |                 |             |          |              |
|                        | € 4.104,75    |                 |             |          |              |
|                        |               |                 |             |          |              |



Valore di stima: € 4.104,75

Valore finale di stima: € 4.104,75





Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

#### LOTTO 7



Bene N° 7 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T

Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il quinto posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 706, Sub. 11, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/7)

Valore di stima del bene: € 4.104,75

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

Lo stato di conservazione dell'immobile da stimare è discreto, quello dei comparabili buono.

Il valore unitario medio calcolato dalla comparazione andrà a formare il valore di mercato applicando il rapporto mercantile (il coefficiente che omogeneizza i valori di immobili con destinazioni diverse come, per esempio, un appartamento ed una cantinetta od un posto auto); nel caso di specie il rapporto mercantile è stabilito in 0,25 come usualmente per i posti auto scoperti.

Il valori unitari richiesti per i comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 1523 €/mq / Comparabile 2 - 1375 €/mq / Comparabile 3 - 1800 €/mq con un valore medio di richiesta di € 1566,00/mq. Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 10 al 15%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Operando una diminuzione del 13% si ottiene un valore unitario finale di 1363 €/mq. Detto valore andrà decurtato di 100 €/mq, somma che stima l'esperto necessaria per passare dallo stato di conservazione buono dei comparabili allo stato discreto del bene oggetto di esecuzione con valore unitario finale di €/mq 1263.

| Identificativo corpo  | Superficie<br>convenzionale | Valore unitario | Valore<br>complessivo | Quota in<br>vendita | Totale             |
|---|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------|
| Bene N° 7 - Posto auto<br>Uzzano (PT) - Via<br>Matteotti, 21, piano T | 3,25 mq                     | 1.263,00 €/mq   | € 4.104,75            | 100,00%             | € 4.104,75<br>ASTE |
|   | € 4.104,75                  |                 |                       |                     |                    |

Valore di stima: € 4.104,75

**JDIZIARIE** 

Valore finale di stima: € 4.104,75

ASTE GIUDIZIARIE®

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

#### LOTTO 8

• Bene N° 8 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T

Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il quarto posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 706, Sub. 12, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/7)

Valore di stima del bene: € 4.104,75

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

Lo stato di conservazione dell'immobile da stimare è discreto, quello dei comparabili buono.

Il valore unitario medio calcolato dalla comparazione andrà a formare il valore di mercato applicando il rapporto mercantile (il coefficiente che omogeneizza i valori di immobili con destinazioni diverse come, per esempio, un appartamento ed una cantinetta od un posto auto); nel caso di specie il rapporto mercantile è stabilito in 0,25 come usualmente per i posti auto scoperti.

Il valori unitari richiesti per i comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 1523 €/mq / Comparabile 2 - 1375 €/mq / Comparabile 3 - 1800 €/mq con un valore medio di richiesta di € 1566,00/mq. Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 10 al 15%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Operando una diminuzione del 13% si ottiene un valore unitario finale di 1363 €/mq. Detto valore andrà decurtato di 100 €/mq, somma che stima l'esperto necessaria per passare dallo stato di conservazione buono dei comparabili allo stato discreto del bene oggetto di esecuzione con valore unitario finale di €/mq 1263.

| Identificativo corpo                        | Superficie    | Valore unitario | Valore      | Quota in | Totale     |
|---|---------------|-----------------|-------------|----------|------------|
| ASIL  | convenzionale |                 | complessivo | vendita  |            |
| Bene N° 8 - Posto auto<br>Uzzano (PT) - Via | 3,25 mq       | 1.263,00 €/mq   | € 4.104,75  | 100,00%  | € 4.104,75 |
| Matteotti, 21, piano T                      |               |                 |             |          |            |
|   | € 4.104,75    |                 |             |          |            |







**JUDIZIARIF** 

Valore finale di stima: € 4.104,75

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

#### LOTTO 9

SIUDIZIARIF

• Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il terzo posto auto, da est verso ovest,

posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 706, Sub. 13, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/7)

Valore di stima del bene: € 4.104,75

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

Lo stato di conservazione dell'immobile da stimare è discreto, quello dei comparabili buono. Il valore unitario medio calcolato dalla comparazione andrà a formare il valore di mercato applicando il rapporto mercantile (il coefficiente che omogeneizza i valori di immobili con destinazioni diverse come, per esempio, un appartamento ed una cantinetta od un posto auto); nel caso di specie il rapporto mercantile è stabilito in 0,25 come usualmente per i posti auto scoperti.

Il valori unitari richiesti per i comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 1523 €/mq / Comparabile 2 - 1375 €/mq / Comparabile 3 - 1800 €/mq con un valore medio di richiesta di € 1566,00/mq. Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 10 al 15%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Operando una diminuzione del 13% si ottiene un valore unitario finale di 1363 €/mq. Detto valore andrà decurtato di 100 €/mq, somma che stima l'esperto necessaria per passare dallo stato di conservazione buono dei comparabili allo stato discreto del bene oggetto di esecuzione con valore unitario finale di €/mq 1263.







|   |               |                 |             | DIE              |            |
|---|---------------|-----------------|-------------|------------------|------------|
| Identificativo corpo  | Superficie    | Valore unitario | Valore 4    | Quota in         | Totale     |
|   | convenzionale |                 | complessivo | vendita          |            |
| Bene N° 9 - Posto auto<br>Uzzano (PT) - Via<br>Matteotti, 21, piano T | 3,25 mq       | 1.263,00 €/mq   | € 4.104,75  | 100,00%          | € 4.104,75 |
|   | Δς            |                 |             | Valore di stima: | € 4.104,75 |

GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®

Valore di stima: € 4.104,75

Valore finale di stima: € 4.104,75

ASTE GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE°

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

#### **LOTTO 10**

Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T

Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il secondo posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 706, Sub. 14, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/7)

Valore di stima del bene: € 4.104,75

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

Lo stato di conservazione dell'immobile da stimare è discreto, quello dei comparabili buono.

Il valore unitario medio calcolato dalla comparazione andrà a formare il valore di mercato applicando il rapporto mercantile (il coefficiente che omogeneizza i valori di immobili con destinazioni diverse come, per esempio, un appartamento ed una cantinetta od un posto auto); nel caso di specie il rapporto

mercantile è stabilito in 0,25 come usualmente per i posti auto scoperti.

Il valori unitari richiesti per i comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 1523 €/mq / Comparabile 2 - 1375 €/mq / Comparabile 3 - 1800 €/mq con un valore medio di richiesta di € 1566,00/mq. Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 10 al 15%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Operando una diminuzione del 13% si ottiene un valore unitario finale di 1363 €/mq. Detto valore andrà decurtato di 100 €/mq, somma che stima l'esperto necessaria per passare dallo stato di conservazione buono dei comparabili allo stato discreto del bene oggetto di esecuzione con valore unitario finale di €/mq 1263.

| Identificativo corpo  | Superficie<br>convenzionale | Valore unitario | Valore<br>complessivo | Quota in<br>vendita | Totale     |
|---|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|------------|
| Bene N° 10 - Posto<br>auto<br>Uzzano (PT) - Via<br>Matteotti, 21, piano T | 3,25 mq                     | 1.263,00 €/mq   | € 4.104,75            | 100,00%<br>RIE®     | € 4.104,75 |
|   |                             |                 |                       | Valore di stima:    | € 4.104,75 |

Valore di stima: € 4.104,75

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

Valore finale di stima: € 4.104,75

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

#### **LOTTO 11**

• Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T

Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il primo posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 706, Sub. 15, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/7)

Valore di stima del bene: € 4.104.75

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al

\_\_\_ 111 di 124

"Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

Lo stato di conservazione dell'immobile da stimare è discreto, quello dei comparabili buono. Il valore unitario medio calcolato dalla comparazione andrà a formare il valore di mercato applicando il rapporto mercantile (il coefficiente che omogeneizza i valori di immobili con destinazioni diverse come, per esempio, un appartamento ed una cantinetta od un posto auto); nel caso di specie il rapporto mercantile è stabilito in 0,25 come usualmente per i posti auto scoperti.

Il valori unitari richiesti per i comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 1523 €/mq / Comparabile 2 - 1375 €/mq / Comparabile 3 - 1800 €/mq con un valore medio di richiesta di € 1566,00/mq. Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 10 al 15%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Operando una diminuzione del 13% si ottiene un valore unitario finale di 1363 €/mq. Detto valore andrà decurtato di 100 €/mq, somma che stima l'esperto necessaria per passare dallo stato di conservazione buono dei comparabili allo stato discreto del bene oggetto di esecuzione con valore unitario finale di €/mq 1263.

| $\neg$        |                 |               |   | TO LE   |
|---------------|-----------------|---------------|---|---|
| Superficie    | Valore unitario | Valore        | Quota in  | Totale DIE ®  |
| convenzionale | /IZI/AIKIE      | complessivo   | vendita   | PIUDIZIAKIE   |
|               |                 | •             |   |   |
| 3,25 mg       | 1.263,00 €/mq   | € 4.104,75    | 100,00%   | € 4.104,75  |
| •             | • •             |               |   |   |
|               |                 |               |   |   |
|               |                 |               |   |   |
|               |                 |               |   |   |
|               |                 | \ CTE         | Valore di stima:  | € 4.104,75  |
|               |                 | ASIE          | 3   |   |
|               |                 | GIUDI7IA      | RIF®  |   |
|               | convenzionale   | convenzionale | convenzionale complessivo  3,25 mq 1.263,00 €/mq € 4.104,75 | convenzionale     complessivo     vendita       3,25 mq     1.263,00 €/mq     € 4.104,75     100,00%   Valore di stima: |

Valore di stima: € 4.104,75

Valore finale di stima: € 4.104,75

ASTE GIUDIZIARIE®

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo MCA; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni similari, si è fatto ricorso al "Asking Price" cioè si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia. Per procedere alla stima del bene si è scelto di ricorrere ai valori ricavati dalle agenzie immobiliari per immobili simili, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile. Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre appartamenti con caratteristiche simili a quelli del fabbricato condominiale dove sono posti i beni oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

A QTE

# ASTE

# RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il perito stimatore fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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 08/11/2021



SIUDIZIARIE



L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scartabelli Simone

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Ortofoto All A vista da Google earth
- ✓ N° 1 Estratti di mappa All B estratto mappa catastale
- ✓ N° 1 Ortofoto All C Ortofoto Regione Toscana
- ✓ N° 1 Altri allegati All D1 Estratto RU
- ✓ N° 1 Altri allegati All D2 Legenda RU
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali All E visure catastali
- N° 1 Planimetrie catastali All F1 planimetria catastale mapp 525 sub 52
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali All F2 planimetria catastale mapp 525 sub 53
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali All F3 planimetria catastale mapp 525 sub 56
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali All F4 planimetria catastale mapp 525 sub 58





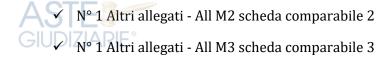
- N° 1 Planimetrie catastali All F5 planimetria catastale mapp 706 sub 9
- N° 1 Planimetrie catastali All F6 planimetria catastale mapp 706 sub 10
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali All F7 planimetria catastale mapp 706 sub 11
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali All F8 planimetria catastale mapp 706 sub 12
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali All F9 planimetria catastale mapp 706 sub 13
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali All F10 planimetria catastale mapp 706 sub 14
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali All F11 planimetria catastale mapp 706 sub 15
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali All G1 elaborato plan catastale 2005
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali All G2 elenco sub elab plan 2005
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali All G3 elaborato plan catastale 2007
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali All G4 elenco sub elab plan 2007
- ✓ N° 1 Altri allegati All H1 visura ipo p.lla 525 sub 52
- ✓ N° 1 Altri allegati All H2 visura ipo p.lla 525 sub 53
- ✓ N° 1 Altri allegati All H3 visura ipo p.lla 525 sub 56
- ✓ N° 1 Altri allegati All H4 visura ipo p.lla 525 sub 58
- ✓ N° 1 Altri allegati All H5 vis ipo p.lla 706 sub 9
- ✓ N° 1 Altri allegati All H6 visura ipo p.lla 706 sub 10
- 😽 N° 1 <mark>A</mark>ltri allegati All H7 visura ipo p.lla 706 sub 11
- N° 1 Altri allegati All H8 visura ipo p.lla 706 sub 12
  - ✓ N° 1 Altri allegati All H9 visura ipo p.lla 706 sub 13
  - ✓ N° 1 Altri allegati All H10 visura ipo p.lla 706 sub 14
  - ✓ N° 1 Altri allegati All H11 visura ipo p.lla 706 sub 15
  - ✓ N° 1 Altri allegati All I1 Nota trascr atto Notaio Feri 1991
  - ✓ N° 1 Altri allegati All I2 Nota trascr atto Notaio Lenzi 2007
  - ✓ N° 1 Concessione edilizia All L1 Licenza edilizia 5-1974
  - ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità All L2 agibilità 1982
  - N° 1 Concessione edilizia All L3 DIA 2007
  - ✓ N° 1 Tavola del progetto All L4 DIA 2007 porz tav 3
  - ✓ N° 1 Tavola del progetto All L5 DIA 2007 porz tav 3
  - ✓ N° 1 Altri allegati All M1 scheda comparabile 1













✓ N° 1 Altri allegati - All N doc fotografica





























# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

#### LOTTO 1

Bene Nº 1 - Cantina ubicata a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21 Cantinetta-ripostiglio posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, posto in Comune di Uzzano, Via Matteotti nc 21, e più precisamente la settima cantina, da est verso ovest, del blocco cantine-ripostigli presente al piano terra dell'edificio anzidetto. L'ampio fabbricato condominiale è dotato di parcheggio privato con accesso carrabile dallo stesso civico di Via Matteotti. La zona dove è l'immobile destinazione prevalentemente ubicato abitativa. Identificato catasto Fabbricati 6. Part. 525, Sub. al Fg. 52. Categoria C2L'immobile viene posto in vendita per diritto di **Proprietà** (1/1)Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

Prezzo base d'asta: € 3.005,94

#### LOTTO 2

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21 Cantinetta-ripostiglio posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, posto in Comune di Uzzano, Via Matteotti nc 21, e più precisamente la sesta cantina, da est verso ovest, del blocco cantineripostigli presente al piano terra dell'edificio anzidetto. L'ampio fabbricato condominiale è dotato di parcheggio privato con accesso carrabile dallo stesso civico di Via Matteotti. La zona dove è ubicato prevalentemente l'immobile destinazione abitativa. a Identificato al catasto Fabbricati Fg. Part. 525, Sub. 53. Categoria C2L'immobile per il diritto viene posto in vendita di Proprietà Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

Prezzo base d'asta: € 3.005,94

#### LOTTO 3

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21 Cantinetta-ripostiglio posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, posto in Comune di Uzzano, Via Matteotti nc 21, e più precisamente la terza cantina, da est verso ovest, del blocco cantineripostigli presente al piano terra dell'edificio anzidetto. L'ampio fabbricato condominiale è dotato di parcheggio privato con accesso carrabile dallo stesso civico di Via Matteotti. La zona dove è ubicato l'immobile è destinazione prevalentemente abitativa. Identificato Fabbricati Fg. 525. Sub. al catasto Part. Categoria C2L'immobile viene posto vendita per il diritto di Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

Prezzo base d'asta: € 3.005,94

#### LOTTO 4

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21 Cantinetta-ripostiglio posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, posto in Comune di Uzzano, Via Matteotti nc 21, e più precisamente la prima cantina, da est verso ovest, del blocco cantineripostigli presente al piano terra dell'edificio anzidetto. L'ampio fabbricato condominiale è dotato di parcheggio privato con accesso carrabile dallo stesso civico di Via Matteotti. La zona dove è ubicato l'immobile destinazione prevalentemente Identificato catasto Fabbricati 525, Sub. 58. Categoria Fg. Part. C2viene posto in Proprietà (1/1) L'immobile vendita diritto di per Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

Prezzo base d'asta: € 3.005,94

#### LOTTO 5

Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il settimo posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa. Identificato Fabbricati 706. Categoria C6 al catasto Fg. Part. Sub. L'immobile viene posto in per diritto **Proprietà** vendita il Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

Prezzo base d'asta: € 4.104,75

#### OTTO 6

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il sesto posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa. 10, Categoria C6 Identificato al catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 706. Sub. L'immobile vendita diritto **Proprietà** viene posto in per il di

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/7) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

Prezzo base d'asta: € 4.104,75

#### SUDIZIARIE LOTTO 7

• **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il quinto posto auto, da est verso ovest,

AS 117 di 124

posi<mark>zio</mark>nato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è <mark>ub</mark>icato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 706, Sub. 11, Categoria **C6** L'immobile viene posto vendita il diritto di **Proprietà** in per (4/7)Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

Prezzo base d'asta: € 4.104,75

ASTE GIUDIZIARIE

#### LOTTO 8

• **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T

Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il quarto posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente

Identificato catasto Fabbricati Fg. Part. 706, Sub. Categoria L'immobile viene posto vendita per il diritto di Proprietà in Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

Prezzo base d'asta: € 4.104,75

#### LOTTO 9

• **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T

Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il terzo posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente

abitativa.

Identificato catasto Fabbricati 6, Part. 706. Sub. Categoria **C6** Fg. 13. L'immobile diritto viene posto in vendita per il Proprietà Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

Prezzo base d'asta: € 4.104,75

#### **LOTTO 10**

• Bene N° 10 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T

Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il secondo posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente

Identificato al **Fabbricati** 706. Sub. Categoria C6 catasto Fg. Part. L'immobile diritto Proprietà viene posto in vendita per di Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico

del <mark>Co</mark>mune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevale<mark>nt</mark>e funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

Prezzo base d'asta: € 4.104,75

#### **LOTTO 11**

Bene N° 11 - Posto auto ubicato a Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il primo posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa. Identificato al catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 706, Sub. 15. Categoria C6 L'immobile viene posto in per diritto di Proprietà vendita il Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di stima ricade, ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Uzzano, in zona "B.1.2- aree edificate a prevalente funzione residenziale". L'area si contraddistingue per l'edilizia residenziale con fabbricati condominiali o plurifamiliari.

Prezzo base d'asta: € 4.104,75





















# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 116/2014 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.005,94

|                         | AST Bene M  | ° 1 - Cantina | AST     |         |
|-------------------------|---|---------------|---------|---------|
| Ubicazione:             | Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21   | •             | GIUDI   | ZIARIE° |
| Diritto reale:          | Proprietà   | Quota         | 1/1     |         |
| Tipologia immobile:     | Cantina<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 6, Part. 525, Sub. 52,<br>Categoria C2   | Superficie    | 2,38 mq |         |
| Stato conservativo:     | Lo stato conservativo della cantina   | è discreto.   | ARIE°   |         |
| Descrizione:            | Cantinetta-ripostiglio posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, posto in Comune di Uzzano, Via Matteotti nc 21, e più precisamente la settima cantina, da est verso ovest, del blocco cantine-ripostigli presente al piano terra dell'edificio anzidetto. L'ampio fabbricato condominiale è dotato di parcheggio privato con accesso carrabile dallo stesso civico di Via Matteotti. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa. |               |         |         |
| Vendita soggetta a IVA: | SI ASTE   |               | AS1     | E       |
| Stato di occupazione:   | Libero GIUDIZIARIE  | 8             | GIÙDI   | ZIARIE° |

# **LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.005,94**

| ASTE                    | Bene M  | N° 2 - Cantina ASTE | 8        |
|-------------------------|---|---------------------|----------|
| Ubicazione: ARIE°       | Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21   | GIUDIZIA            | RIE°     |
| Diritto reale:          | Proprietà   | Quota               | 1/1      |
| Tipologia immobile:     | Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 525, Sub. 53, Categoria C2  | Superficie          | 2,38 mq  |
| Stato conservativo:     | Lo stato conservativo della cantina   | a è discreto.       | GIUDIZIA |
| Descrizione:            | Cantinetta-ripostiglio posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, posto in Comune di Uzzano, Via Matteotti nc 21, e più precisamente la sesta cantina, da est verso ovest, del blocco cantine-ripostigli presente al piano terra dell'edificio anzidetto. L'ampio fabbricato condominiale è dotato di parcheggio privato con accesso carrabile dallo stesso civico di Via Matteotti. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa. |                     |          |
| Vendita soggetta a IVA: | SI  | ASTE                | Bu       |
| Stato di occupazione:   | Libero  | GIUDIZIA            | RIE°     |

#### **LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.005,94**



| ASIE                    | Bene M  | N° 3 - Cantina | E .           |  |
|-------------------------|---|----------------|---------------|--|
| Ubicazione:             | Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21   | GIUDIZIA       | ·RIE°         |  |
| Diritto reale:          | Proprietà   | Quota          | 1/1           |  |
| Tipologia immobile:     | Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 525, Sub. 53, Categoria C2  | Superficie     | 2,38 mq  ASTE |  |
| Stato conservativo:     | Lo stato conservativo della cantina   | è discreto.    | GIUDIZIA      |  |
| Descrizione:            | Cantinetta-ripostiglio posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale, posto in Comune di Uzzano, Via Matteotti nc 21, e più precisamente la terza cantina, da est verso ovest, del blocco cantine-ripostigli presente al piano terra dell'edificio anzidetto. L'ampio fabbricato condominiale è dotato di parcheggio privato con accesso carrabile dallo stesso civico di Via Matteotti. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa. |                |               |  |
| Vendita soggetta a IVA: | SI  | ASTE           | En .          |  |
| Stato di occupazione:   | Occupato da terzi senza titolo  | GIUDIZIA       | \RIE°         |  |

# LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.005,94

|                         | AST Bene N  | ° 4 - Cantina   | AST  |         |
|-------------------------|---|---|--|---------|
| Ubicazione:             | Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21   | 8   | GIUDIZ   | ZIARIE® |
| Diritto reale:          | Proprietà   | Quota   | 1/1  |         |
| Tipologia immobile:     | Cantina<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 6, Part. 525, Sub. 58,<br>Categoria C2 | Superficie  | 2,38 mq  |         |
| Stato conservativo:     | Lo stato conservativo della cantina   | è discreto.   | RIE°   |         |
| Descrizione:            | Uzzano, Via Matteotti nc 21, e più<br>ripostigli presente al piano terra                      | precisamente la prima cantina, da<br>dell'edificio anzidetto. L'ampio fa<br>arrabile dallo stesso civico di Via | condominiale, posto in Comune di<br>est verso ovest, del blocco cantine-<br>bbricato condominiale è dotato di<br>Matteotti. La zona dove è ubicato |         |
| Vendita soggetta a IVA: | si ASTE   |   | AST  |         |
| Stato di occupazione:   | Libero GUDIZIARIE   | 0   | GIUDIZ   | ZIARIE® |

# **LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.104,75**

| ASTE                | Bene N°   | 5 - Posto auto ASTE | Bu      |
|---------------------|---|---------------------|---------|
| Ubicazione:         | Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, pia  | no T GIUDIZIA       | \RIE°   |
| Diritto reale:      | Proprietà   | Quota               | 4/7     |
| Tipologia immobile: | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 6, Part. 706, Sub. 9, | Superficie          | 3,25 mq |

| Stato conservativo:     | Categoria C6  Lo stato conservativo del posto auto è buono.   |             |
|-------------------------|---|-------------|
| Descrizione:            | Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il settimo posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa. |             |
| Vendita soggetta a IVA: | SI ACTE ACTE  | <b>_</b>    |
| Stato di occupazione:   | Libero  |             |
| -                       | GIUDIZIARIE° GIUDIZI  | <b>ARIE</b> |

# **LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.104,75**

| A CTE                                | Bene N°   | 6 - Posto auto |         |  |
|--------------------------------------|---|----------------|---------|--|
| Ubicazione:                          | Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T  |                |         |  |
|                                      | ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,   | CILIDI:        | 7IADIE® |  |
| Diritto reale:                       | Proprietà   | Quota          | 4/7     |  |
| Tipologia immobile:                  | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati  | Superficie     | 3,25 mq |  |
|                                      | - Fg. 6, Part. 706, Sub. 10,<br>Categoria C6  |                | AST     |  |
| Stato conservativo:                  | Lo stato conservativo del posto auto è buono.   |                |         |  |
| Descrizione:                         | Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il sesto posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa. |                |         |  |
| Vendita soggetta a IVA:              | SI  |                |         |  |
| Stato di occup <mark>azi</mark> one: | Libero  | AST            | Ega     |  |

## **LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.104,75**

|                         | Bene N°  | 7 - Posto auto |            |  |
|-------------------------|--|----------------|------------|--|
| Ubicazione:             | Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, pia   | no T           | AST        |  |
| Diritto reale:          | Proprietà GIUDIZIARIE  | Quota          | 4/7 GIUDIZ |  |
| Tipologia immobile:     | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 6, Part. 706, Sub. 11,<br>Categoria C6   | Superficie     | 3,25 mq    |  |
| Stato conservativo:     | Lo stato conservativo del posto auto è buono.  |                |            |  |
| Descrizione:            | Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il quinto posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa. |                |            |  |
| Vendita soggetta a IVA: | SI   |                |            |  |

| Stato di occup <mark>azi</mark> one: | Libero | ASTE         |
|--------------------------------------|--------|--------------|
| GIUDIZIARIE®                         |        | GIUDIZIARIE® |

## **LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.104,75**

|                         | Bene N°  | 8 - Posto auto |         |       |
|-------------------------|--|----------------|---------|-------|
| Ubicazione:             | Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T   |                |         |       |
| Diritto reale:          | Proprietà GUDIZARIE  | Quota          | 4/7     | GIUDI |
| Tipologia immobile:     | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 6, Part. 706, Sub. 12,<br>Categoria C6   | Superficie     | 3,25 mq |       |
| Stato conservativo:     | Lo stato conservativo del posto aut  | to è buono.    | ASTE    |       |
| Descrizione:            | Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il quarto posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa. |                |         |       |
| Vendita soggetta a IVA: | SI   |                |         |       |
| Stato di occupazione:   | Libero   |                |         | AST   |
|                         | GIUDIZIARIE  |                |         | GIUDI |

## **LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.104,75**

|                             | Bene N°   | 9 - Posto auto |          |         |
|-----------------------------|---|----------------|----------|---------|
| Ubicazione:                 | Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T  |                |          |         |
| Diritto reale: SIUDIZIARIE® | Proprietà   | Quota          | GIUDIZIA | RIE°    |
| Tipologia immobile:         | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 6, Part. 706, Sub. 13,<br>Categoria C6  | Superficie     |          | 3,25 mq |
| Stato conservativo:         | Lo stato conservativo del posto au  | to è buono.    |          | Δς      |
| Descrizione:                | Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il terzo posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa. |                |          |         |
| Vendita soggetta a IVA:     | SI  |                |          |         |
| Stato di occupazione:       | Libero  |                |          |         |

#### **LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.104,75**

GIUDIZIARIE®

| Bene № 10 - Posto auto |  |  |  |  |  |
|------------------------|--|--|--|--|--|
| Ubicazione:            | Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, piano T |  |  |  |  |

| At July 1, 1,           | December 1  | 0          | -A-CTE   | 17      | 1 |
|-------------------------|---|------------|----------|---------|---|
| Diritto reale:          | Proprietà   | Quota      | ASIL     | 4/7     |   |
| GIUDIZIARIE°            |   |            | GIUDIZIA | RIE®    |   |
| Tipologia immobile:     | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 6, Part. 706, Sub. 14,<br>Categoria C6  | Superficie |          | 3,25 mq |   |
| Stato conservativo:     | Lo stato conservativo del posto auto è buono.   |            |          |         |   |
| Descrizione:            | Posto auto scoperto all'inte <mark>rno</mark> del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il secondo posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa. |            |          |         |   |
| Vendita soggetta a IVA: | SI  |            |          |         |   |
| Stato di occupazione:   | Libero  |            |          |         |   |

# ASIL LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.104,75 GIUDIZIARIE

| Bene N° 11 - Posto auto    |   |            |         |  |
|----------------------------|---|------------|---------|--|
| Ubicazione:                | Uzzano (PT) - Via Matteotti, 21, pia  | по Т       |         |  |
| Diritto reale:             | Proprietà ASTE  | Quota      | 4/7 AST |  |
| Tipologia immobile:        | Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 706, Sub. 15, Categoria C6   | Superficie | 3,25 mq |  |
| Stato conservativo:        | Lo stato conservativo del posto aut   | o è buono. |         |  |
| Descrizione:  GIUDIZIARIE® | Posto auto scoperto all'interno del resede del compendio immobiliare, posto in Comune di Uzzano, con accesso carrabile da Via Matteotti nc 21, e più precisamente il primo posto auto, da est verso ovest, posizionato sul lato nord dell'anzidetto resede. La zona dove è ubicato l'immobile è a destinazione prevalentemente abitativa. |            |         |  |
| Vendita soggetta a IVA:    | SI  |            |         |  |
| Stato di occupazione:      | Libero  |            |         |  |









