

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cipriani Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	21
Premessa.....	21
Lotto 1.....	22
Descrizione	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	23
Titolarità	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	24
Confini.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	24
Consistenza.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato.....	25
Dati Catastali	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	27
Stato conservativo	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato.....	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	28
Parti Comuni.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato.....	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato.....	29

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	30
Stato di occupazione	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	30
Provenienze Ventennali	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato.....	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	32
Formalità pregiudizievoli	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato.....	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	35
Normativa urbanistica	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato.....	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	36
Regolarità edilizia	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato.....	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato.....	38
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	38
Lotto 2.....	39
Descrizione	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato.....	40
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	40
Titolarietà	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato.....	41
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	41
Confini	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato.....	41
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	42
Consistenza	42
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato.....	42
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	42

Cronistoria Dati Catastali.....	42
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato.....	42
Dati Catastali	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato.....	43
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	44
Stato conservativo	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato.....	45
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	45
Parti Comuni.....	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato.....	45
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	45
Servitù, censo, livello, usi civici	46
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato.....	46
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	46
Caratteristiche costruttive prevalenti	46
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato.....	46
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	47
Stato di occupazione	47
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato.....	47
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	47
Provenienze Ventennali	47
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato.....	48
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	49
Formalità pregiudizievoli	51
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato.....	51
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	52
Normativa urbanistica	53
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato.....	53
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	53
Regolarità edilizia	53
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato.....	53
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	54

Vincoli od oneri condominiali.....	55
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato.....	55
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	55
Lotto 3.....	56
Descrizione	57
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato.....	57
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	57
Titolarità	58
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato.....	58
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	58
Confini	58
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato.....	58
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	58
Consistenza	59
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato.....	59
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	59
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato.....	59
Dati Catastali	60
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato.....	60
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	61
Stato conservativo	62
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato.....	62
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	62
Parti Comuni.....	62
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato.....	62
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	62
Servitù, censo, livello, usi civici	63
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato.....	63
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato.....	63
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	64

Stato di occupazione	64
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato.....	64
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	64
Provenienze Ventennali	64
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato.....	65
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	66
Formalità pregiudizievoli	68
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato.....	68
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	69
Normativa urbanistica	70
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato.....	70
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	70
Regolarità edilizia	70
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato.....	70
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	71
Vincoli od oneri condominiali.....	72
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato.....	72
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	72
Lotto 4.....	73
Descrizione	74
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	74
Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	74
Titolarità	75
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	75
Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	75
Confini	75
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	75
Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	75
Consistenza	76
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	76
Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	76
Cronistoria Dati Catastali.....	76
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	76

Dati Catastali	77
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	77
Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	78
Stato conservativo	79
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	79
Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	79
Parti Comuni.....	79
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	79
Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	79
Servitù, censo, livello, usi civici	80
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	80
Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	80
Caratteristiche costruttive prevalenti	80
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	80
Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	81
Stato di occupazione	81
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	81
Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	81
Provenienze Ventennali	81
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	81
Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	83
Formalità pregiudizievoli	85
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	85
Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	86
Normativa urbanistica	87
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	87
Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	87
Regolarità edilizia	87
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	87
Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	88
Vincoli od oneri condominiali.....	89
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	89

Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	89
Lotto 5	90
Descrizione	91
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato.....	91
Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	91
Titolarità	92
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato.....	92
Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	92
Confini	92
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato.....	92
Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	92
Consistenza	93
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato.....	93
Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	93
Cronistoria Dati Catastali.....	93
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato.....	93
Dati Catastali	94
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato.....	94
Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	95
Stato conservativo	95
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato.....	95
Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	95
Parti Comuni.....	96
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato.....	96
Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	96
Servitù, censo, livello, usi civici	96
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato.....	96
Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	96
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	97
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato.....	97
Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	97
Stato di occupazione	98
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato.....	98

Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	98
Provenienze Ventennali	98
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato.....	98
Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	100
Formalità pregiudizievoli.....	102
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato.....	102
Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	103
Normativa urbanistica.....	104
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato	104
Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	104
Regolarità edilizia.....	104
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato	104
Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	105
Vincoli od oneri condominiali	106
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato.....	106
Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	106
Lotto 6	107
Descrizione.....	108
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato...108	108
Bene N° 12 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	108
Titolarità.....	109
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato...109	109
Bene N° 12 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	109
Confini	109
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato...109	109
Bene N° 12 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	109
Consistenza	110
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato...110	110
Bene N° 12 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	110
Cronistoria Dati Catastali.....	110
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato...110	110
Dati Catastali.....	111
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato...111	111

Bene N° 12 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	112
Stato conservativo.....	112
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato ...	112
Bene N° 12 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	112
Parti Comuni.....	112
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato ...	113
Bene N° 12 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	113
Servitù, censo, livello, usi civici	113
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato ...	113
Bene N° 12 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	113
Caratteristiche costruttive prevalenti	113
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato ...	114
Bene N° 12 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	114
Stato di occupazione	114
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato ...	114
Bene N° 12 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	115
Provenienze Ventennali.....	115
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato ...	115
Bene N° 12 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	117
Formalità pregiudizievoli.....	119
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato ...	119
Bene N° 12 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	120
Normativa urbanistica.....	121
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato ...	121
Bene N° 12 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	121
Regolarità edilizia.....	121
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato ...	121
Bene N° 12 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	122
Vincoli od oneri condominiali	123
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato ...	123
Bene N° 12 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	123
Lotto 7	124

Descrizione.....	125
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	125
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	125
Titolarità.....	126
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	126
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	126
Confini	126
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	126
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	126
Consistenza	127
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	127
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	127
Cronistoria Dati Catastali.....	127
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	127
Dati Catastali.....	128
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	128
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	129
Stato conservativo.....	129
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	129
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	129
Parti Comuni.....	130
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	130
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	130
Servitù, censo, livello, usi civici	130
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	130
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	130
Caratteristiche costruttive prevalenti	131
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	131
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	131
Stato di occupazione	132
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	132
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	132

Provenienze Ventennali.....	132
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	132
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	134
Formalità pregiudizievoli.....	136
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	136
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	137
Normativa urbanistica.....	138
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	138
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	138
Regolarità edilizia.....	138
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	138
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	139
Vincoli od oneri condominiali.....	140
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	140
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	140
Lotto 8.....	141
Descrizione.....	142
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	142
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	142
Titolarità.....	143
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	143
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	143
Confini.....	143
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	143
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	143
Consistenza.....	144
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	144
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	144
Cronistoria Dati Catastali.....	144
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	144
Dati Catastali.....	145
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	145
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	146

Stato conservativo.....	146
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	146
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	147
Parti Comuni.....	147
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	147
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	147
Servitù, censo, livello, usi civici	147
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	147
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	147
Caratteristiche costruttive prevalenti	148
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	148
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	148
Stato di occupazione	149
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	149
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	149
Provenienze Ventennali.....	149
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	149
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	151
Formalità pregiudizievoli.....	153
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	153
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	154
Normativa urbanistica.....	155
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	155
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	155
Regolarità edilizia.....	156
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	156
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	157
Vincoli od oneri condominiali	157
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	157
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	158
Lotto 9	159
Descrizione.....	160
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo.....	160

Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	160
Titolarità.....	161
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo.....	161
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	161
Confini.....	161
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo.....	161
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	162
Consistenza.....	162
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo.....	162
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	162
Cronistoria Dati Catastali.....	162
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo.....	162
Dati Catastali.....	163
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo.....	163
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	164
Stato conservativo.....	164
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo.....	165
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	165
Parti Comuni.....	165
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo.....	165
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	165
Servitù, censo, livello, usi civici.....	165
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo.....	165
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	166
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	166
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo.....	166
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	167
Stato di occupazione.....	167
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo.....	167
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	167
Provenienze Ventennali.....	167
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo.....	167

Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	169
Formalità pregiudizievoli.....	171
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo.....	171
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	172
Normativa urbanistica.....	173
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo.....	173
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	174
Regolarità edilizia.....	174
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo.....	174
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	175
Vincoli od oneri condominiali.....	175
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo.....	175
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	176
Lotto 10.....	177
Descrizione.....	178
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo.....	178
Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	178
Titolarità.....	179
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo.....	179
Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	179
Confini.....	179
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo.....	179
Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	179
Consistenza.....	180
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo.....	180
Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	180
Cronistoria Dati Catastali.....	180
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo.....	180
Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	181
Dati Catastali.....	181
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo.....	182
Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	182

Stato conservativo.....	183
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo	183
Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	183
Parti Comuni.....	183
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo	183
Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	183
Servitù, censo, livello, usi civici	184
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo	184
Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	184
Caratteristiche costruttive prevalenti	184
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo	184
Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	185
Stato di occupazione	185
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo	185
Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	185
Provenienze Ventennali.....	186
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo	186
Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	187
Formalità pregiudizievoli.....	189
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo	189
Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	190
Normativa urbanistica.....	191
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo	192
Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	192
Regolarità edilizia.....	192
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo	192
Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	193
Vincoli od oneri condominiali	193
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo	194
Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....	194
Lotto 11.....	195
Descrizione.....	196
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....	196

Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	196
Titolarità.....	197
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....	197
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	197
Confini.....	197
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....	197
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	198
Consistenza.....	198
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....	198
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	198
Cronistoria Dati Catastali.....	198
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....	199
Dati Catastali.....	199
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....	199
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	200
Stato conservativo.....	201
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....	201
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	201
Parti Comuni.....	201
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....	201
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	201
Servitù, censo, livello, usi civici.....	201
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....	201
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	202
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	202
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....	202
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	203
Stato di occupazione.....	203
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....	203
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	203
Provenienze Ventennali.....	203
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....	203

Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	205
Formalità pregiudizievoli.....	207
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....	207
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	208
Normativa urbanistica.....	209
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....	209
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	210
Regolarità edilizia.....	210
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....	210
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	211
Vincoli od oneri condominiali.....	211
Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....	212
Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....	212
Stima / Formazione lotti.....	213
Lotto 1	213
Lotto 2	215
Lotto 3	217
Lotto 4	219
Lotto 5	221
Lotto 6	223
Lotto 7	225
Lotto 8	226
Lotto 9	228
Lotto 10	230
Lotto 11	232
Riserve e particolarità da segnalare.....	234
Riepilogo bando d'asta.....	236
Lotto 1	236
Lotto 2	236
Lotto 3	237
Lotto 4	238
Lotto 5	239
Lotto 6	239
Lotto 7	240
Lotto 8	241
Lotto 9	242

Lotto 10	243
Lotto 11	243
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.	245
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 81.144,25	245
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 75.444,25	246
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 100.377,00	247
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 103.792,25	248
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 64.462,25	249
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 50.107,75	250
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 69.929,50	251
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 69.929,50	252
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 54.387,50	253
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 50.060,25	254
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 93.147,50	255
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	257
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato	257
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	257
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato	258
Bene N° 4 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	259
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato	260
Bene N° 6 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	260
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo	261
Bene N° 8 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	262
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato	263
Bene N° 10 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	264
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato	265
Bene N° 12 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato	265
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo	266
Bene N° 14 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra	267
Bene N° 15 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo	268
Bene N° 16 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra	269
Bene N° 17 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo	270
Bene N° 18 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra	271



Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo272

Bene N° 20 - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato.....273

Bene N° 21 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo.....274

Bene N° 22 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra.....275



In data 11/03/2024, il sottoscritto Geom. Cipriani Lucia, con studio in Corso Antonio Gramsci, 59 - 51100 - Pistoia (PT), email luciacipriani@tiscalinet.it, PEC lucia.cipriani@geopec.it, Tel. 0573 368670, Fax 0573 368670, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 8, piano Primo
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 10, piano Primo
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 7, piano Primo
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato
- **Bene N° 21** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 11, piano Secondo
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 4, piano Terra-Rialzato
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 4, PIANO TERRA-RIALZATO

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terra-rialzato di un più ampio edificio condominiale residenziale, con accesso da spazi comuni esterni (corridoio) e vano scala interno. Si precisa che è già stato predisposto il vano ascensore per l'inserimento del futuro impianto elevatore.

L'appartamento in esame è composto da un ambiente soggiorno con angolo cottura, una camera doppia, una camera singola, disimpegno notte e bagno oltre terrazza accessibile sia dalla zona-giorno che dal bagno.

Di pertinenza di detta unità risulta una rimessa, meglio descritta come bene 02, posta al piano seminterrato e raggiungibile dalla rampa carrabile esterna oltre che dal vano scala interno all'edificio.

La zona urbanistica ove risulta inserito l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità in esame è una zona extra-urbana molto ben collegata ai centri urbani limitrofi e servita dalle principali infrastrutture compreso la vicina stazione ferroviaria e gli spazi a parcheggio di uso pubblico.

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

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 16 Aprile 2024 congiuntamente all'ISVEG, come da verbale allegato alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di un locale autorimessa posto al piano seminterrato dell' edificio condominiale residenziale di cui fa parte anche l'unità abitativa (bene 01), accessibile direttamente dalla via pubblica mediante rampa carrabile esterna oltre spazio di manovra a comune interno, oltre che raggiungibile dal vano scala condominiale interno. Detto bene è esattamente il primo a sinistra per chi entra all'interno del piano dalla rampa ed è formato da un unico locale dotato di portone metallico basculante.

La zona urbanistica ove risulta inserito l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità in esame è una zona extra-urbana molto ben collegata ai centri urbani limitrofi e servita dalle principali infrastrutture compreso la vicina stazione ferroviaria e gli spazi a parcheggio di uso pubblico.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 16 Aprile 2024 congiuntamente all'ISVEG, come da verbale allegato alla presente.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 4, PIANO TERRA-RIALZATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 4, PIANO TERRA-RIALZATO

Il bene in esame confina su un lato con altra proprietà (sub.30) del soggetto esecutato **** Omissis **** su altro lato con altra proprietà (sub.31) del soggetto esecutato ## [REDACTED] sui rimanenti lati su spazi comuni ed affacci su spazi esterni comuni, salvo se altri e più recenti confini;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Il bene in esame confina su un lato con altra proprietà (sub.5) del soggetto esecutato **** Omissis **** , su due lati con spazi comuni, salvo se altri e più recenti confini;

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 4, PIANO TERRA-RIALZATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,90 mq	62,35 mq	1	62,35 mq	2,70 m	terra rialzato
Terrazza	7,30 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				64,35 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	31,80 mq	34,65 mq	1	34,65 mq	2,55 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				34,65 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 4, PIANO TERRA-RIALZATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/2001 al 20/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1
Dal 20/07/2001 al 17/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962

		Categoria F1
Dal 17/07/2003 al 07/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1
Dal 07/12/2007 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 29 Categoria A3
Dal 18/12/2007 al 29/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 29 Categoria A3
Dal 29/07/2008 al 08/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 29 Categoria A3
Dal 08/11/2010 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 29 Categoria A3

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI IN BASE AI GIUSTI TITOLI TRASCRITTI
COME PRECISATO NEL LINK " DATI CATASTALI " RISULTA ATTUALMENTE UNA DITTA CATASTALE DIVERSA
ISCRITTA IN BASE AD UN TITOLO NON TRASCRITTO AI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 4, PIANO
TERRA-RIALZATO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	962	29		A3	6°	4	64 mq	340,86 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti corrisponde all'attuale configurazione del bene in esame come da planimetria di Variazione del 07/12/2007 Pratica n. PT0126589 in atti dal 07/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6422.1/2007) a seguito della VARIAZIONE del 11/04/2001 Pratica n. 56755 in atti dal 11/04/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1933.1/2001) che costituiva la particella 962 Categoria F/1 (Area Urbana) della Consistenza di mq.830 come da atto di provenienza.

La ditta catastale invece non corrisponde alla titolarità del bene in quanto lo stesso risulta catastalmente

intestato alla società SWING SRL in forza di Atto del 25/05/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PISTOIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 11000 -SENTENZA Voltura n. 4697.1/2019 - Pratica n. PT0053898 in atti dal 12/12/2019 (come da visura allegata).

Tale atto, come da ispezioni allegate, non risulta TRASCRITTO presso l'Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in particolar modo come eventuale annotazione a margine all'atto pubblico di compravendita come riferito al link " provenienze ventennali".

Pertanto la sottoscritta ha effettuato la consultazione cartacea, della domanda di voltura, presso l'Agenzia del Territorio rilevando la mancanza al suo interno di una copia della sentenza richiamata come passaggio di titolarità dei beni ivi elencati. (in allegato la richiesta di consultazione e la richiesta di copia formale tramite PEC.

Ai fini storico catastali si rappresenta che l'intera particella 962 identificata al C.T. quale ente urbano di mq. 830 è derivata dall'originaria particella 484 di mq. 1160 mediante Tabella di variazione del 02/03/2001 protocollo n. 22535 in atti dal 02/03/2001 (n. 500.1/2001) a seguito di TIPO MAPPALE del 20/01/1988 protocollo n. 152724 in atti dal 18/12/2000 (n. 239.1/1988), e successiva Tabella di variazione del 05/06/2006 protocollo n. PT0034984 in atti dal 05/06/2006 (n. 34984.1/2006);

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	962	6		C6	5°	31	34 mq	116,87 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti, sotto riferita, non corrisponde all'attuale configurazione del bene in esame in quanto la parete che ne delimita l'accesso è stata posizionata a filo della parete che delimita lo spazio di manovra comune andando ad occupare una maggiore superficie.

Pertanto dovrà essere prodotta una planimetria di variazione del bene ed un nuovo elaborato planimetrico in aggiornamento ed uniformità degli atti catastali comportante un costo, relativamente alle spese tecniche, pari ad €. 700,00 oltre spese accessorie;

Planimetria di Variazione del 07/12/2007 Pratica n. PT0126589 in atti dal 07/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6422.1/2007) a seguito della VARIAZIONE del 11/04/2001 Pratica n. 56755 in atti dal 11/04/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1933.1/2001) che costituiva la particella 962 Categoria F/1 (Area Urbana) della Consistenza di mq.830 come da atto di provenienza.

La ditta catastale non corrisponde alla titolarità del bene in quanto lo stesso risulta catastalmente intestato alla

società SWING SRL in forza di Atto del 25/05/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PISTOIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 11000 - SENTENZA Voltura n. 4697.1/2019 - Pratica n. PT0053898 in atti dal 12/12/2019 (come da visura allegata).

Tale atto, come da ispezioni allegate, non risulta TRASCRITTO presso l'Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in particolar modo come eventuale annotazione a margine all'atto pubblico di compravendita come riferito al link " provenienze ventennali".

Pertanto la sottoscritta ha effettuato la consultazione cartacea, della domanda di voltura, presso l'Agenzia del Territorio rilevando la mancanza al suo interno di una copia della sentenza richiamata come passaggio di titolarità dei beni ivi elencati. (in allegato la richiesta di consultazione e la richiesta di copia formale tramite PEC.

Ai fini storico catastali si rappresenta che l'intera particella 962 identificata al C.T. quale ente urbano di mq. 830 è derivata dall'originaria particella 484 di mq. 1160 mediante Tabella di variazione del 02/03/2001 protocollo n. 22535 in atti dal 02/03/2001 (n. 500.1/2001) a seguito di TIPO MAPPALE del 20/01/1988 protocollo n. 152724 in atti dal 18/12/2000 (n. 239.1/1988), e successiva Tabella di variazione del 05/06/2006 protocollo n. PT0034984 in atti dal 05/06/2006 (n. 34984.1/2006);

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 4, PIANO TERRA-RIALZATO

L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione relativamente agli ambienti interni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'unità in esame risulta in sufficienti condizioni di conservazione così come gli spazi a comune interni/esterni destinati alla manovra ed all'accesso carrabile.

Sono necessarie opere di manutenzione ordinarie sulle varie strutture, sia verticali che orizzontali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 4, PIANO TERRA-RIALZATO

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre a quanto risulta dall'elaborato planimetrico in atti, e nello specifico :

- dal sub.1 quale BCNC A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 962 - SPAZI DI MANOVRA INTERNI ED ESTERNI E RAMPE)

- e dal sub.2 quale BCNC DAL SUBALTERNO 10 AL SUBALTERNO 42 (RAMPA PEDONALE INGRESSO CORRIDOI SCALE E ASCENSORE).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre a quanto risulta dall'elaborato planimetrico in atti, e nello specifico :

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 4, PIANO TERRA-RIALZATO

Con atto Notaio R.Lenzi del 20 luglio 2001, registrato a Pescia l'8 agosto 2001 al n. 1399 Serie IV, la precedente dante causa **** Omissis **** costituì a carico del resede di sua proprietà, rappresentato dalla particella 963, ed a favore del terreno rappresentato con la particella 962, servitù di passo pedonale e carrabile.

Nell'atto di compravendita tra i Sigg. ri **** Omissis **** alla società **** Omissis **** (dante causa degli attuali esecutati), risulta convenuto quanto segue, in merito alla modifica della servitù costituita:

- "nella eventualità di edificazione su detta area rappresentata con il Mappale 962, la servitù di passo costituita con il sopracitato atto in data 20 luglio 2001 repertorio n.32.457, trascritta a Pescia il 4 agosto 2001 al n. 2327 R.P., dovrà essere esercitata esclusivamente per le operazioni di carico e scarico, con possibilità di sosta temporanea, senza possibilità di parcheggio."

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Con atto Notaio R.Lenzi del 20 luglio 2001, registrato a Pescia l'8 agosto 2001 al n. 1399 Serie IV, la precedente dante causa **** Omissis **** costituì a carico del resede di sua proprietà, rappresentato dalla particella 963, ed a favore del terreno rappresentato con la particella 962, servitù di passo pedonale e carrabile.

Nell'atto di compravendita tra i Sigg. ri **** Omissis **** alla società **** Omissis **** (dante causa degli attuali esecutati), risulta convenuto quanto segue, in merito alla modifica della servitù costituita:

- "nella eventualità di edificazione su detta area rappresentata con il Mappale 962, la servitù di passo costituita con il sopracitato atto in data 20 luglio 2001 repertorio n.32.457, trascritta a Pescia il 4 agosto 2001 al n. 2327 R.P., dovrà essere esercitata esclusivamente per le operazioni di carico e scarico, con possibilità di sosta temporanea, senza possibilità di parcheggio."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 4, PIANO TERRA-RIALZATO

L'intero complesso è stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in muratura opportunamente intonacata fatta eccezione per le porzioni formanti la struttura della gronda e i parapetti dei terrazzi, che sono stati lasciati a faccia vista, ad oggi in buone condizioni di conservazione, stante l'edificazione risalente al 2009.

Le scale interne e i relativi disimpegni a comune, ai vari piani, sono rivestiti con elementi in marmo in buone condizioni di conservazione. La porta d'ingresso condominiale è formata da un ampio infisso in metallo e vetro.

L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione. Le pareti interne sono intonacate oltre che tinte con colori neutri. La pavimentazione dei vari ambienti è in monocottura, la parete della zona-cottura e il locale bagno sono completi di rivestimento in ceramica; il bagno è altresì completo di tutti i sanitari, oltre vasca e doccia, con relative rubinetterie di buona manifattura ed è dotato di porta-finestra con accesso al terrazzo lato ovest.

La terrazza medesima, accessibile anche dalla zona giorno, risulta pavimentata con elementi di cotto da esterni

e delimitata da un parapetto in c.a., ed ospita gli attacchi per l'alloggiamento futuro della caldaia murale. Internamente all'appartamento risulterebbe completato l'impianto elettrico, sottotraccia, avendo rilevato tutti gli elementi di finitura (interruttori, placche, quadro elettrico, citofono), così come l'impianto idro sanitario risultando di fatto il posizionamento di tutto l'apparato sanitario. Relativamente all'impianto termico si rileva la predisposizione interna sottotraccia delle tubazioni e dei relativi attacchi per il posizionamento futuro degli elementi radianti.

Risulta inoltre realizzato , all'esterno, nello spazio comune fronte strada, come si evince dalla documentazione fotografica di riferimento, il vano condominiale per alloggiamento dei contatori per le relative Utenze . Ad oggi risulta installato il contatore di allacciamento dell'acqua all'acquedotto comunale avvenuto a seguito di richiesta effettuata nel 2021 dai proprietari delle tre unità immobiliari poste al piano secondo, uniche unità ad oggi abitate.

Gli infissi interni ed esterni, sono di legno di buona manifattura , le finestre sono dotate di vetrocamera e complete di persiane a battente , quest'ultime risultano rovinate all'esterno non essendo mai state oggetto di manutenzioni ordinarie in quanto esposte agli agenti atmosferici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'intero complesso è stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in muratura opportunamente intonacata fatta eccezione per le porzioni formanti la struttura della gronda e i parapetti dei terrazzi, che sono stati lasciati a faccia vista, ad oggi in buone condizioni di conservazione , stante l'edificazione risalente al 2009.

- L'unità in esame, posta al piano seminterrato, risulta in buone condizioni di conservazione, le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è in battuto di cemento. è presente l'impianto elettrico, sottotraccia, non attivo. Il portone d'accesso è in metallo del tipo basculante con serratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 4, PIANO TERRA-RIALZATO

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 4, PIANO TERRA-RIALZATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2001	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	20/07/2001	32457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubb. Immob. di Pescia	04/08/2001	2326	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	17/07/2003	38388	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	21/07/2003	4080	2569
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NPTAIO LOTTINI MASSIMO	18/12/2007	22114	7557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	27/12/2007	8910	4573
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOATIO LOTTINI MASSIMO	29/07/2008	23523	8217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv.Pubbl.Immobiliar e di Pescia	06/08/2008	4372	2524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LOTTINI MASSIMO	08/11/2010	26385	10222
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Serv.Pubbl. Immob. di Pescia	10/11/2010	5127	3102
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2001	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO RAFFAELE LENZI	20/07/2001	32457	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	04/08/2001	2326	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	17/07/2003	38388	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	21/07/2003	4080	2569
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NPTAIO LOTTINI MASSIMO	18/12/2007	22114	7557
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	27/12/2007	8910	4573
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOATIO LOTTINI MASSIMO	29/07/2008	23523	8217
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia del Territorio Serv.Pubbl.Immobiliar e di Pescia	06/08/2008	4372	2524	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 08/11/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO LOTTINI MASSIMO	08/11/2010	26385	10222	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia del Territorio - Serv.Pubbl. Immob. di Pescia	10/11/2010	5127	3102	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 4, PIANO TERRA-RIALZATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di PESCIA aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 27/11/2007
Reg. gen. 8190 - Reg. part. 2416
Importo: € 22.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.449,60

Note: La presente formalità grava sull'intera particella 962 di mq. 830.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato RP 943 del 23.07.2003

Iscritto a Pescia il 21/07/2023

Reg. gen. 4226 - Reg. part. 556

Importo: € 1.141.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 761.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 17/07/2003

N° repertorio: 38390

N° raccolta: 19637

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescia il 29/02/2024

Reg. gen. 1246 - Reg. part. 824

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di PESCIA aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 27/11/2007

Reg. gen. 8190 - Reg. part. 2416

Importo: € 22.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.449,60

Note: La presente formalità grava sull'intera particella 962 di mq. 830.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato RP 943 del 23.07.2003

Iscritto a Pescia il 21/07/2023

Reg. gen. 4226 - Reg. part. 556

Importo: € 1.141.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 761.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 17/07/2003

N° repertorio: 38390

N° raccolta: 19637

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescia il 29/02/2024

Reg. gen. 1246 - Reg. part. 824

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 4, PIANO TERRA-RIALZATO

Nello strumento urbanistico vigente, quale Piano Operativo Comunale adottato con D.C. n.49 del 20.07.2022, la zona urbanistica, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame, è la zona B1 di cui all'art.26.4 delle NTA che definisce le medesime parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate di opere di urbanizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Nello strumento urbanistico vigente, quale Piano Operativo Comunale adottato con D.C. n.49 del 20.07.2022, la zona urbanistica, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame, è la zona B1 di cui all'art.26.4 delle NTA che definisce le medesime parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate di opere di urbanizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 4, PIANO TERRA-RIALZATO

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

Dalle verifiche edilizie effettuate presso l'Archivio del Comune di Pescia sono emerse le seguenti pratiche edilizie intestate alla società ITALCASE SCARL quale proprietaria del lotto di terreno oggetto di edificazione dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene in esame:

01. Concessione Edilizia' N. 69/2004 del 11/06/2004 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la costruzione di edificio residenziale plurifamiliare posto in Via di Marzalla ; Detto permesso ha interessato anche altre particelle limitrofe come si evince dalla documentazione allegata in atti, e nello specifico , oltre al mappale 962 (in esame), i mappali 963 (ex 484) , 327, 328 e 269, quali aree che hanno contribuito alla verifica della permeabilità del suolo da edificare;

02. Autorizzazione Paesaggistica N. 14 del 24/04/2007 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per modifiche interne ed esterne, aumento di unità immobiliari, realizzazione di nuovi posti box auto e cantine, modifica dell'accesso al fabbricato in via di Marzalla; con allegata Tavola grafica n.04 riferita allo schema parcheggi e alle verifiche sulla permeabilità.

03. Autorizzazione Paesaggistica N. 54 del 21/11/2008 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.69/2004 relativa al fabbricato in via di Marzalla;

04. Permesso a Costruire n.12/2009 del 7.05.2009 quale variante alla C.E.n.69/2004 e rinnovo intestato alla società ITALCASE S.C.A.R.L. con sede in Pagani (SA);

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti, interni all' unità, necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità con la tavola di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio abilitativo .

Si precisa che, come indicato nel link " consistenza immobile", le superfici riportate all'interno dei singoli vani non corrispondono agli effettivi calcoli con le quote ivi riportate.

Relativamente all'intero fabbricato condominiale ed al lotto ove ricade si rileva una configurazione planimetrica corrispondente a quella di progetto fatta eccezione per gli spazi esterni che risultano in parte realizzati con materiali diversi da quanto indicato nella tavola di variante e relativa Autorizzazione Ambientale. In particolare si evidenzia la mancata realizzazione delle aiuole a verde.

In sede di sopralluogo è stato inoltre rilevato che il confine tra la particella 962 e la 963 risulta delimitato da una parete in c.a. non prevista nel progetto sopra richiamato, impedendo di fatto, ad oggi, l'esercizio della servitù di passo pedonale e carrabile costituita con atto (link " servitù") e gravante sul mappale 963.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

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

Dalle verifiche edilizie effettuate presso l'Archivio del Comune di Pescia sono emerse le seguenti pratiche edilizie intestate alla società ITALCASE SCARL quale proprietaria del lotto di terreno oggetto di edificazione dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene in esame:

01. Concessione Edilizia' N. 69/2004 del 11/06/2004 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la costruzione di edificio residenziale plurifamiliare posto in Via di Marzalla ; Detto permesso ha interessato anche altre particelle limitrofe come si evince dalla documentazione allegata in atti, e nello specifico , oltre al mappale 962 (in esame), i mappali 963 (ex 484) , 327, 328 e 269, quali aree che hanno contribuito alla verifica della permeabilità del suolo da edificare;

02. Autorizzazione Paesaggistica N. 14 del 24/04/2007 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per modifiche interne ed esterne, aumento di unità immobiliari, realizzazione di nuovi posti box auto e cantine, modifica dell'accesso al fabbricato in via di Marzalla; con allegata Tavola grafica n.04 riferita allo schema parcheggi e alle verifiche sulla permeabilità.

03. Autorizzazione Paesaggistica N. 54 del 21/11/2008 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.69/2004 relativa al fabbricato in via di Marzalla;

04. Permesso a Costruire n.12/2009 del 7.05.2009 quale variante alla C.E.n.69/2004 e rinnovo intestato alla società ITALCASE S.C.A.R.L. con sede in Pagani (SA);

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti, interni alle unità, necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una diversa conformazione del locale rispetto a quanto rappresentato nella tavola di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio, e più esattamente si rileva che il portone d'ingresso è stato posizionato più avanti (verso lo spazio a comune) aumentando leggermente la superficie utile interna, superficie che comunque non incide in modo rilevante sui parametri urbanistici di progetto. Si evidenzia inoltre la luce presente nella parete lato ovest risulta ad oggi tamponata come da documentazione fotografica di riferito. Dovrà essere provveduto al suo ripristino come da corrispondente tavola di progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 4, PIANO TERRA-RIALZATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 3, piano Terra-Rialzato
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 3, PIANO TERRA-RIALZATO

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terra-rialzato di un più ampio edificio condominiale residenziale, con accesso da spazi comuni esterni (corridoio) e vano scala interno. Si precisa che è già stato predisposto il vano ascensore per l'inserimento del futuro impianto elevatore.

L'appartamento in esame è composto da un ambiente soggiorno con angolo cottura, una camera doppia, una camera singola, disimpegno notte e bagno, oltre terrazzo accessibile sia dalla zona-giorno che dal bagno.

Di pertinenza a detta unità risulta una rimessa, meglio descritta come bene 04, posta al piano seminterrato e raggiungibile dalla rampa carrabile esterna oltre che dal vano scala interno all'edificio.

La zona urbanistica ove risulta inserito l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità in esame è una zona extra-urbana molto ben collegata ai centri urbani limitrofi e servita dalle principali infrastrutture compreso la vicina stazione ferroviaria e gli spazi a parcheggio di uso pubblico.

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

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 16 Aprile 2024 congiuntamente all'ISVEG, come da verbale allegato alla presente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di un locale autorimessa posto al piano seminterrato dell' edificio condominiale residenziale di cui fa parte anche l'unità abitativa (bene 01), accessibile direttamente dalla via pubblica mediante rampa carrabile esterna oltre spazio di manovra a comune esterno.

Detto bene è esattamente il secondo a destra per chi scende dalla rampa carrabile ed è formato da un unico locale dotato di portone metallico basculante.

La zona urbanistica ove risulta inserito l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità in esame è una zona extra-urbana molto ben collegata ai centri urbani limitrofi e servita dalle principali infrastrutture compreso la vicina stazione ferroviaria e gli spazi a parcheggio di uso pubblico.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/05/2024.

Custode delle chiavi: ISVEG

L'accesso ai luoghi è stato effettuato congiuntamente all'ISVEG, come da verbale allegato alla presente.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 3, PIANO TERRA-RIALZATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 3, PIANO TERRA-RIALZATO

Il bene in esame confina su un lato con altra proprietà (sub.29) del soggetto esecutato **** Omissis **** su altro lato con altra proprietà (sub.33) del soggetto esecutato ## [REDACTED] sui rimanenti lati su spazi comuni ed affacci su spazi esterni comuni, salvo se altri e più recenti confini;

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Il bene in esame confina su più lati con altra proprietà (sub. 7 e sub.9) del soggetto esecutato **** Omissis **** , oltre che su spazi comuni, salvo se altri e più recenti confini;

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 3, PIANO TERRA-RIALZATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,90 mq	62,35 mq	1	62,35 mq	2,70 m	terra rialzato
Terrazza	7,30 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				64,35 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	21,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,55 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 3, PIANO TERRA-RIALZATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/2001 al 20/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1

Dal 20/07/2001 al 17/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1
Dal 17/07/2003 al 07/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1
Dal 07/12/2007 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 30 Categoria A3
Dal 18/12/2007 al 29/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 30 Categoria A3
Dal 29/07/2008 al 08/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 30 Categoria A3
Dal 08/11/2010 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 30 Categoria A3

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI IN BASE AI GIUSTI TITOLI TRASCRITTI
COME PRECISATO NEL LINK " DATI CATASTALI " RISULTA ATTUALMENTE UNA DITTA CATASTALE DIVERSA
ISCRITTA IN BASE AD UN TITOLO NON TRASCRITTO AI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI.

DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 3, PIANO
TERRA-RIALZATO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	85	962	30		A3	6°	4	64 mq	340,86 €	T		

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti corrisponde all'attuale configurazione del bene in esame come da planimetria di Variazione del 07/12/2007 Pratica n. PT0126589 in atti dal 07/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6422.1/2007) a seguito della VARIAZIONE del 11/04/2001 Pratica n. 56755 in atti dal 11/04/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1933.1/2001) che costituiva la particella 962 Categoria F/1 (Area Urbana) della Consistenza di mq.830 come da atto di provenienza.

La ditta catastale invece non corrisponde alla titolarità del bene in quanto lo stesso risulta catastalmente intestato alla società SWING SRL in forza di Atto del 25/05/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PISTOIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 11000 -SENTENZA Voltura n. 4697.1/2019 - Pratica n. PT0053898 in atti dal 12/12/2019 (come da visura allegata).

Tale atto, come da ispezioni allegate, non risulta TRASCRITTO presso l'Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in particolar modo come eventuale annotazione a margine all'atto pubblico di compravendita come riferito al link " provenienze ventennali".

Pertanto la sottoscritta ha effettuato la consultazione cartacea, della domanda di voltura, presso l'Agenzia del Territorio rilevando la mancanza al suo interno di una copia della sentenza richiamata come passaggio di titolarità dei beni ivi elencati. (in allegato la richiesta di consultazione e la richiesta di copia formale tramite PEC.

Ai fini storico catastali si rappresenta che l'intera particella 962 identificata al C.T. quale ente urbano di mq. 830 è derivata dall'originaria particella 484 di mq. 1160 mediante Tabella di variazione del 02/03/2001 protocollo n. 22535 in atti dal 02/03/2001 (n. 500.1/2001) a seguito di TIPO MAPPALE del 20/01/1988 protocollo n. 152724 in atti dal 18/12/2000 (n. 239.1/1988), e successiva Tabella di variazione del 05/06/2006 protocollo n. PT0034984 in atti dal 05/06/2006 (n. 34984.1/2006);

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	85	962	8		C6	5°	22	24 mq	82,94 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti, sotto riferita, corrisponde all'attuale configurazione del bene in esame:

Planimetria di Variazione del 07/12/2007 Pratica n. PT0126589 in atti dal 07/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6422.1/2007) a seguito della VARIAZIONE del 11/04/2001 Pratica n. 56755 in atti dal 11/04/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1933.1/2001) che costituiva la particella 962 Categoria F/1 (Area Urbana) della Consistenza di mq.830 come da atto di provenienza.

La ditta catastale non corrisponde alla titolarità del bene in quanto lo stesso risulta catastalmente intestato alla società SWING SRL in forza di Atto del 25/05/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PISTOIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 11000 - SENTENZA Voltura n. 4697.1/2019 - Pratica n. PT0053898 in atti dal 12/12/2019 (come da visura allegata).

Tale atto, come da ispezioni allegata, non risulta TRASCritto presso l'Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in particolar modo come eventuale annotazione a margine all'atto pubblico di compravendita come riferito al link " provenienze ventennali".

Pertanto la sottoscritta ha effettuato la consultazione cartacea, della domanda di voltura, presso l'Agenzia del Territorio rilevando la mancanza al suo interno di una copia della sentenza richiamata come passaggio di titolarità dei beni ivi elencati. (in allegato la richiesta di consultazione e la richiesta di copia formale tramite PEC.

Ai fini storico catastali si rappresenta che l'intera particella 962 identificata al C.T. quale ente urbano di mq. 830 è derivata dall'originaria particella 484 di mq. 1160 mediante Tabella di variazione del 02/03/2001 protocollo n. 22535 in atti dal 02/03/2001 (n. 500.1/2001) a seguito di TIPO MAPPALE del 20/01/1988 protocollo n. 152724 in atti dal 18/12/2000 (n. 239.1/1988), e successiva Tabella di variazione del 05/06/2006 protocollo n. PT0034984 in atti dal 05/06/2006 (n. 34984.1/2006);



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 3, PIANO TERRA-RIALZATO

L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione relativamente agli ambienti interni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'unità in esame risulta in sufficienti condizioni di conservazione così come gli spazi a comune interni/esterni destinati alla manovra ed all'accesso carrabile.

Sono necessarie opere di manutenzione ordinarie sulle varie strutture, sia verticali che orizzontali.



PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 3, PIANO TERRA-RIALZATO

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre a quanto risulta dall'elaborato planimetrico in atti, e nello specifico :

- dal sub.1 quale BCNC A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 962 - SPAZI DI MANOVRA INTERNI ED ESTERNI E RAMPE)
- e dal sub.2 quale BCNC DAL SUBALTERNO 10 AL SUBALTERNO 42 (RAMPA PEDONALE INGRESSO CORRIDOI SCALE E ASCENSORE).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre a quanto risulta dall'elaborato planimetrico in atti, e nello specifico :

- dal sub.1 quale BCNC A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 962 - SPAZI DI MANOVRA INTERNI ED ESTERNI E RAMPE)



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 3, PIANO TERRA-RIALZATO

Con atto Notaio R.Lenzi del 20 luglio 2001, registrato a Pescia l'8 agosto 2001 al n. 1399 Serie IV, la precedente dante causa **** Omissis **** costituiti a carico del resede di sua proprietà, rappresentato dalla particella 963, ed a favore del terreno rappresentato con la particella 962, servitù di passo pedonale e carrabile.

Nell'atto di compravendita tra i Sigg. ri **** Omissis **** alla società **** Omissis **** (dante causa degli attuali esecutati), risulta convenuto quanto segue, in merito alla modifica della servitù costituita:

- "nella eventualità di edificazione su detta area rappresentata con il Mappale 962, la servitù di passo costituita con il sopracitato atto in data 20 luglio 2001 repertorio n.32.457, trascritta a Pescia il 4 agosto 2001 al n. 2327 R.P., dovrà essere esercitata esclusivamente per le operazioni di carico e scarico, con possibilità di sosta temporanea, senza possibilità di parcheggio."

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Con atto Notaio R.Lenzi del 20 luglio 2001, registrato a Pescia l'8 agosto 2001 al n. 1399 Serie IV, la precedente dante causa **** Omissis **** costituiti a carico del resede di sua proprietà, rappresentato dalla particella 963, ed a favore del terreno rappresentato con la particella 962, servitù di passo pedonale e carrabile.

Nell'atto di compravendita tra i Sigg. ri **** Omissis **** alla società **** Omissis **** (dante causa degli attuali esecutati), risulta convenuto quanto segue, in merito alla modifica della servitù costituita:

- "nella eventualità di edificazione su detta area rappresentata con il Mappale 962, la servitù di passo costituita con il sopracitato atto in data 20 luglio 2001 repertorio n.32.457, trascritta a Pescia il 4 agosto 2001 al n. 2327 R.P., dovrà essere esercitata esclusivamente per le operazioni di carico e scarico, con possibilità di sosta temporanea, senza possibilità di parcheggio."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 3, PIANO TERRA-RIALZATO

L'intero complesso è stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in muratura opportunamente intonacata fatta eccezione per le porzioni formanti la struttura della gronda e i parapetti dei terrazzi, che sono stati lasciati a faccia vista, ad oggi in buone condizioni di conservazione , stante l'edificazione risalente al 2009.

Le scale interne e i relativi disimpegni a comune, ai vari piani, sono rivestiti con elementi in marmo in buone condizioni di conservazione. La porta d'ingresso condominiale è formata da un ampio infisso in metallo e vetro.

L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione. Le pareti interne sono intonacate oltre che tinte con colori neutri. La pavimentazione dei vari ambienti è in monocottura, la parete della zona-cottura e il locale bagno sono completi di rivestimento in ceramica; il bagno è altresì completo di tutti i sanitari, oltre vasca e doccia, mancano le rubinetterie, ed è dotato di porta-finestra con accesso al terrazzo lato ovest.

La terrazza medesima , accessibile anche dalla zona giorno, risulta pavimentata con elementi di cotto da esterni e delimitata da un parapetto in c.a., ed ospita gli attacchi per l'alloggiamento futuro della caldaia murale.

Internamente all'appartamento risulterebbe completato l'impianto elettrico, sottotraccia, avendo rilevato tutti

gli elementi di finitura (interruttori, placche, quadro elettrico, citofono), così come l'impianto idro sanitario risultando di fatto il posizionamento di tutto l'apparato sanitario. Relativamente all'impianto termico si rileva la predisposizione interna sottotraccia delle tubazioni e dei relativi attacchi per il posizionamento futuro degli elementi radianti.

Risulta inoltre realizzato , all'esterno, nello spazio comune fronte strada, come si evince dalla documentazione fotografica di riferimento, il vano condominiale per alloggiamento dei contatori per le relative Utenze . Ad oggi risulta installato il contatore di allacciamento dell'acqua all'acquedotto comunale avvenuto a seguito di richiesta effettuata nel 2021 dai proprietari delle tre unità immobiliari poste al piano secondo, uniche unità ad oggi abitate.

Gli infissi interni ed esterni, sono di legno di buona manifattura , le finestre sono dotate di vetrocamera e complete di persiane a battente , quest'ultime risultano rovinate all'esterno non essendo mai state oggetto di manutenzioni ordinarie in quanto esposte agli agenti atmosferici.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'intero complesso è stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in muratura opportunamente intonacata fatta eccezione per le porzioni formanti la struttura della gronda e i parapetti dei terrazzi, che sono stati lasciati a faccia vista, ad oggi in buone condizioni di conservazione , stante l'edificazione risalente al 2009.

- L'unità in esame, posta al piano seminterrato, risulta in buone condizioni di conservazione, le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è in battuto di cemento. è presente l'impianto elettrico, sottotraccia, non attivo. Il portone d'accesso è in metallo del tipo basculante con serratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 3, PIANO TERRA-RIALZATO

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 3, PIANO TERRA-RIALZATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2001	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	20/07/2001	32457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl.Immob. di Pescia	04/08/2001	2326	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/07/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	17/07/2003	38388	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	21/07/2003	4080	2569
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/12/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LOTTINI MASSIMO	18/12/2007	22114	7557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	27/12/2007	8910	4573
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOATIO LOTTINI MASSIMO	29/07/2008	23523	8217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv.Pubbl.Immobiliar e di Pescia	06/08/2008	4372	2524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LOTTINI MASSIMO	08/11/2010	26385	10222
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Serv.Pubbl. Immob. di Pescia	10/11/2010	5127	3102
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Dal 20/07/2001	**** Omissis ****	Atti			
		ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	20/07/2001	32457	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl.Immob. di Pescia	04/08/2001	2326	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	17/07/2003	38388	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	21/07/2003	4080	2569
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/12/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NPTAIO LOTTINI MASSIMO	18/12/2007	22114	7557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv.Pubbl. Immob. di Pescia	27/12/2007	8910	4573
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOATIO LOTTINI MASSIMO	29/07/2008	23523	8217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio Serv.Pubbl.Immobiliar	06/08/2008	4372	2524		

		e di Pescia		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 08/11/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		NOTAIO LOTTINI MASSIMO	08/11/2010	26385
				Raccolta N°
				10222
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia del Territorio - Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	10/11/2010	5127
				Reg. part.
				3102
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 3, PIANO TERRA-RIALZATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di PESCIA aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 27/11/2007
Reg. gen. 8190 - Reg. part. 2416
Importo: € 22.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.449,60

Note: La presente formalità grava sull'intera particella 962 di mq. 830.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato RP 943 del 23.07.2003

Iscritto a Pescia il 21/07/2023

Reg. gen. 4226 - Reg. part. 556

Importo: € 1.141.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 761.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 17/07/2003

N° repertorio: 38390

N° raccolta: 19637

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescia il 29/02/2024

Reg. gen. 1246 - Reg. part. 824

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di PESCIA aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 27/11/2007

Reg. gen. 8190 - Reg. part. 2416

Importo: € 22.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.449,60

Note: La presente formalità grava sull'intera particella 962 di mq. 830.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato RP 943 del 23.07.2003

Iscritto a Pescia il 21/07/2023

Reg. gen. 4226 - Reg. part. 556

Importo: € 1.141.500,00

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

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 761.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 17/07/2003
N° repertorio: 38390
N° raccolta: 19637

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescia il 29/02/2024
Reg. gen. 1246 - Reg. part. 824
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 3, PIANO TERRA-RIALZATO**

Nello strumento urbanistico vigente, quale Piano Operativo Comunale adottato con D.C. n.49 del 20.07.2022, la zona urbanistica, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame, è la zona B1 di cui all'art.26.4 delle NTA che definisce le medesime quali parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate di opere di urbanizzazione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Nello strumento urbanistico vigente, quale Piano Operativo Comunale adottato con D.C. n.49 del 20.07.2022, la zona urbanistica, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame, è la zona B1 di cui all'art.26.4 delle NTA che definisce le medesime quali parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate di opere di urbanizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 3, PIANO TERRA-RIALZATO**

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

Dalle verifiche edilizie effettuate presso l'Archivio del Comune di Pescia sono emerse le seguenti pratiche edilizie intestate alla società ITALCASE SCARL quale proprietaria del lotto di terreno oggetto di edificazione dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene in esame:

01. Concessione Edilizia' N. 69/2004 del 11/06/2004 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la

costruzione di edificio residenziale plurifamiliare posto in Via di Marzalla ; Detto permesso ha interessato anche altre particelle limitrofe come si evince dalla documentazione allegata in atti, e nello specifico , oltre al mappale 962 (in esame), i mappali 963 (ex 484) , 327, 328 e 269, quali aree che hanno contribuito alla verifica della permeabilità del suolo da edificare;

02. Autorizzazione Paesaggistica N. 14 del 24/04/2007 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per modifiche interne ed esterne, aumento di unità immobiliari, realizzazione di nuovi posti box auto e cantine, modifica dell'accesso al fabbricato in via di Marzalla; con allegata Tavola grafica n.04 riferita allo schema parcheggi e alle verifiche sulla permeabilità.

03. Autorizzazione Paesaggistica N. 54 del 21/11/2008 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.69/2004 relativa al fabbricato in via di Marzalla;

04. Permesso a Costruire n.12/2009 del 7.05.2009 quale variante alla C.E.n.69/2004 e rinnovo intestato alla società ITALCASE S.C.A.R.L. con sede in Pagani (SA);

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti, interni all' unità, necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità con la tavola di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio abilitativo .

Si precisa che, come indicato nel link " consistenza immobile", le superfici riportate all'interno dei singoli vani non corrispondono agli effettivi calcoli con le quote ivi riportate.

Relativamente all'intero fabbricato condominiale ed al lotto ove ricade si rileva una configurazione planimetrica corrispondente a quella di progetto fatta eccezione per gli spazi esterni che risultano in parte realizzati con materiali diversi da quanto indicato nella tavola di variante e relativa Autorizzazione Ambientale. In particolare si evidenzia la mancata realizzazione delle aiuole a verde.

In sede di sopralluogo è stato inoltre rilevato che il confine tra la particella 962 e la 963 risulta delimitato da una parete in c.a. non prevista nel progetto sopra richiamato, impedendo di fatto, ad oggi, l'esercizio della servitù di passo pedonale e carrabile costituita con atto (link " servitù") e gravante sul mappale 963.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

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

Dalle verifiche edilizie effettuate presso l'Archivio del Comune di Pescia sono emerse le seguenti pratiche edilizie intestate alla società ITALCASE SCARL quale proprietaria del lotto di terreno oggetto di edificazione dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene in esame:

01. Concessione Edilizia' N. 69/2004 del 11/06/2004 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la costruzione di edificio residenziale plurifamiliare posto in Via di Marzalla ; Detto permesso ha interessato anche altre particelle limitrofe come si evince dalla documentazione allegata in atti, e nello specifico , oltre al mappale 962 (in esame), i mappali 963 (ex 484) , 327, 328 e 269, quali aree che hanno contribuito alla verifica della permeabilità del suolo da edificare;

02. Autorizzazione Paesaggistica N. 14 del 24/04/2007 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per modifiche interne ed esterne, aumento di unità immobiliari, realizzazione di nuovi posti box auto e cantine,

modifica dell'accesso al fabbricato in via di Marzalla; con allegata Tavola grafica n.04 riferita allo schema parcheggi e alle verifiche sulla permeabilità.

03. Autorizzazione Paesaggistica N. 54 del 21/11/2008 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.69/2004 relativa al fabbricato in via di Marzalla;

04. Permesso a Costruire n.12/2009 del 7.05.2009 quale variante alla C.E.n.69/2004 e rinnovo intestato alla società ITALCASE S.C.A.R.L. con sede in Pagani (SA);

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti, interni alle unità, necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità dell'ambiente con quanto rappresentato nella tavola di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 3, PIANO TERRA-RIALZATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 1, piano Terra-Rialzato
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 1, PIANO TERRA-RIALZATO

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terra-rialzato di un più ampio edificio condominiale residenziale, con accesso da spazi comuni esterni (corridoio) e vano scala interno. Si precisa che è già stato predisposto il vano ascensore per l'inserimento del futuro impianto elevatore.

L'appartamento in esame è composto da un ambiente soggiorno con angolo cottura, una camera doppia, una camera singola, disimpegno notte e due bagni , oltre due terrazzi di cui uno accessibile dalla zona-giorno e l'altro da entrambe le camere.

Di pertinenza a detta unità risulta una rimessa, meglio descritta come bene 06, posta al piano seminterrato e raggiungibile dalla rampa carrabile esterna oltre che dal vano scala interno all'edificio.

La zona urbanistica ove risulta inserito l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità in esame è una zona extra-urbana molto ben collegata ai centri urbani limitrofi e servita dalle principali infrastrutture compreso la vicina stazione ferroviaria e gli spazi a parcheggio di uso pubblico.

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

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 16 Aprile 2024 congiuntamente all'ISVEG, come da verbale allegato alla presente.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di un locale autorimessa posto al piano seminterrato dell' edificio condominiale residenziale di cui fa parte anche l'unità abitativa (bene 05), accessibile direttamente dalla via pubblica mediante rampa carrabile esterna oltre spazio di manovra a comune interno/esterno.

Detto bene è esattamente il primo a destra per chi scende dalla rampa carrabile ed entra all'interno del piano, ed è formato da un unico locale dotato di portone metallico basculante.

La zona urbanistica ove risulta inserito l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità in esame è una zona extra-urbana molto ben collegata ai centri urbani limitrofi e servita dalle principali infrastrutture compreso la vicina stazione ferroviaria e gli spazi a parcheggio di uso pubblico.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 16 Aprile 2024 congiuntamente all'ISVEG, come da verbale allegato alla presente.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 1, PIANO TERRA-RIALZATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 1, PIANO TERRA-RIALZATO

Il bene in esame confina su un lato con altra proprietà (sub.30) del soggetto esecutato **** Omissis **** sui rimanenti lati su spazi comuni ed affacci su spazi esterni comuni, salvo se altri e più recenti confini;

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Il bene in esame confina su un lato con altra proprietà (sub.3) del soggetto esecutato **** Omissis **** , su più lati con spazi comuni, salvo se altri e più recenti confini;

CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 1, PIANO TERRA-RIALZATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,70 m	terra rialzato
Terrazza lato nord	11,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
Terrazza lato sud	3,90 mq	4,30 mq	0,25	1,07 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				83,07 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	33,60 mq	35,80 mq	1	35,80 mq	2,55 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				35,80 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 1, PIANO TERRA-RIALZATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/2001 al 20/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1

Dal 20/07/2001 al 17/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1
Dal 17/07/2003 al 07/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1
Dal 07/12/2007 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 33 Categoria A3
Dal 18/12/2007 al 29/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 33 Categoria A3
Dal 29/07/2008 al 08/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 33 Categoria A3
Dal 08/11/2010 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 33 Categoria A3

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI IN BASE AI GIUSTI TITOLI TRASCRITTI
COME PRECISATO NEL LINK " DATI CATASTALI " RISULTA ATTUALMENTE UNA DITTA CATASTALE DIVERSA
ISCRITTA IN BASE AD UN TITOLO NON TRASCRITTO AI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI.

DATI CATASTALI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 1, PIANO
TERRA-RIALZATO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	85	962	33		A3	6°	4,5	85 mq	383,47 €	T		

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti corrisponde all'attuale configurazione del bene in esame come da planimetria di Variazione del 07/12/2007 Pratica n. PT0126589 in atti dal 07/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6422.1/2007) a seguito della VARIAZIONE del 11/04/2001 Pratica n. 56755 in atti dal 11/04/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1933.1/2001) che costituiva la particella 962 Categoria F/1 (Area Urbana) della Consistenza di mq.830 come da atto di provenienza.

La ditta catastale invece non corrisponde alla titolarità del bene in quanto lo stesso risulta catastalmente intestato alla società SWING SRL in forza di Atto del 25/05/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PISTOIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 11000 -SENTENZA Voltura n. 4697.1/2019 - Pratica n. PT0053898 in atti dal 12/12/2019 (come da visura allegata).

Tale atto, come da ispezioni allegate, non risulta TRASCRITTO presso l'Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in particolar modo come eventuale annotazione a margine all'atto pubblico di compravendita come riferito al link " provenienze ventennali".

Pertanto la sottoscritta ha effettuato la consultazione cartacea, della domanda di voltura, presso l'Agenzia del Territorio rilevando la mancanza al suo interno di una copia della sentenza richiamata come passaggio di titolarità dei beni ivi elencati. (in allegato la richiesta di consultazione e la richiesta di copia formale tramite PEC.

Ai fini storico catastali si rappresenta che l'intera particella 962 identificata al C.T. quale ente urbano di mq. 830 è derivata dall'originaria particella 484 di mq. 1160 mediante Tabella di variazione del 02/03/2001 protocollo n. 22535 in atti dal 02/03/2001 (n. 500.1/2001) a seguito di TIPO MAPPALE del 20/01/1988 protocollo n. 152724 in atti dal 18/12/2000 (n. 239.1/1988), e successiva Tabella di variazione del 05/06/2006 protocollo n. PT0034984 in atti dal 05/06/2006 (n. 34984.1/2006);

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	85	962	4		C6	5°	36	39 mq	135,73 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti, sotto riferita, corrisponde all'attuale configurazione del bene in esame:

Planimetria di Variazione del 07/12/2007 Pratica n. PT0126589 in atti dal 07/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6422.1/2007) a seguito della VARIAZIONE del 11/04/2001 Pratica n. 56755 in atti dal 11/04/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1933.1/2001) che costituiva la particella 962 Categoria F/1 (Area Urbana) della Consistenza di mq.830 come da atto di provenienza.

La ditta catastale non corrisponde alla titolarità del bene in quanto lo stesso risulta catastalmente intestato alla società SWING SRL in forza di Atto del 25/05/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PISTOIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 11000 - SENTENZA Voltura n. 4697.1/2019 - Pratica n. PT0053898 in atti dal 12/12/2019 (come da visura allegata).

Tale atto, come da ispezioni allegato, non risulta TRASCritto presso l'Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in particolar modo come eventuale annotazione a margine all'atto pubblico di compravendita come riferito al link " provenienze ventennali".

Pertanto la sottoscritta ha effettuato la consultazione cartacea, della domanda di voltura, presso l'Agenzia del Territorio rilevando la mancanza al suo interno di una copia della sentenza richiamata come passaggio di titolarità dei beni ivi elencati. (in allegato la richiesta di consultazione e la richiesta di copia formale tramite PEC.

Ai fini storico catastali si rappresenta che l'intera particella 962 identificata al C.T. quale ente urbano di mq. 830 è derivata dall'originaria particella 484 di mq. 1160 mediante Tabella di variazione del 02/03/2001 protocollo n. 22535 in atti dal 02/03/2001 (n. 500.1/2001) a seguito di TIPO MAPPALE del 20/01/1988 protocollo n. 152724 in atti dal 18/12/2000 (n. 239.1/1988), e successiva Tabella di variazione del 05/06/2006 protocollo n. PT0034984 in atti dal 05/06/2006 (n. 34984.1/2006);



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 1, PIANO TERRA-RIALZATO

L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione relativamente agli ambienti interni.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'unità in esame risulta in sufficienti condizioni di conservazione così come gli spazi a comune interni/esterni destinati alla manovra ed all'accesso carrabile.

Sono necessarie opere di manutenzione ordinarie sulle varie strutture, sia verticali che orizzontali.



PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 1, PIANO TERRA-RIALZATO

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre a quanto risulta dall'elaborato planimetrico in atti, e nello specifico :

- dal sub.1 quale BCNC A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 962 - SPAZI DI MANOVRA INTERNI ED ESTERNI E RAMPE)
- e dal sub.2 quale BCNC DAL SUBALTERNO 10 AL SUBALTERNO 42 (RAMPA PEDONALE INGRESSO CORRIDOI SCALE E ASCENSORE).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre a quanto risulta dall'elaborato planimetrico in atti, e nello specifico :

- dal sub.1 quale BCNC A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 962 - SPAZI DI MANOVRA INTERNI ED ESTERNI E RAMPE)



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 1, PIANO TERRA-RIALZATO

Con atto Notaio R.Lenzi del 20 luglio 2001, registrato a Pescia l'8 agosto 2001 al n. 1399 Serie IV, la precedente dante causa **** Omissis **** costituiti a carico del resede di sua proprietà, rappresentato dalla particella 963, ed a favore del terreno rappresentato con la particella 962, servitù di passo pedonale e carrabile.

Nell'atto di compravendita tra i Sigg. ri **** Omissis **** alla società **** Omissis **** (dante causa degli attuali esecutati), risulta convenuto quanto segue, in merito alla modifica della servitù costituita:

- "nella eventualità di edificazione su detta area rappresentata con il Mappale 962, la servitù di passo costituita con il sopracitato atto in data 20 luglio 2001 repertorio n.32.457, trascritta a Pescia il 4 agosto 2001 al n. 2327 R.P., dovrà essere esercitata esclusivamente per le operazioni di carico e scarico, con possibilità di sosta temporanea, senza possibilità di parcheggio."

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Con atto Notaio R.Lenzi del 20 luglio 2001, registrato a Pescia l'8 agosto 2001 al n. 1399 Serie IV, la precedente dante causa **** Omissis **** costituiti a carico del resede di sua proprietà, rappresentato dalla particella 963, ed a favore del terreno rappresentato con la particella 962, servitù di passo pedonale e carrabile.

Nell'atto di compravendita tra i Sigg. ri **** Omissis **** alla società **** Omissis **** (dante causa degli attuali esecutati), risulta convenuto quanto segue, in merito alla modifica della servitù costituita:

- "nella eventualità di edificazione su detta area rappresentata con il Mappale 962, la servitù di passo costituita con il sopracitato atto in data 20 luglio 2001 repertorio n.32.457, trascritta a Pescia il 4 agosto 2001 al n. 2327 R.P., dovrà essere esercitata esclusivamente per le operazioni di carico e scarico, con possibilità di sosta temporanea, senza possibilità di parcheggio."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 1, PIANO TERRA-RIALZATO

L'intero complesso è stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in muratura opportunamente intonacata fatta eccezione per le porzioni formanti la struttura della gronda e i parapetti dei terrazzi, che sono stati lasciati a faccia vista, ad oggi in buone condizioni di conservazione , stante l'edificazione risalente al 2009.

Le scale interne e i relativi disimpegni a comune, ai vari piani, sono rivestiti con elementi in marmo in buone condizioni di conservazione. La porta d'ingresso condominiale è formata da un ampio infisso in metallo e vetro.

L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione. Le pareti interne sono intonacate oltre che tinte con colori neutri. La pavimentazione dei vari ambienti è in monocottura, la parete della zona-cottura e il locale bagno sono completi di rivestimento in ceramica; il bagno è altresì completo di tutti i sanitari, oltre vasca e doccia, con relative rubinetterie di buona manifattura ed è dotato di porta-finestra con accesso al terrazzo lato ovest.

La terrazza medesima , accessibile anche dalla zona giorno, risulta pavimentata con elementi di cotto da esterni e delimitata da un parapetto in c.a., ed ospita gli attacchi per l'alloggiamento futuro della caldaia murale.

Internamente all'appartamento risulterebbe completato l'impianto elettrico, sottotraccia, avendo rilevato tutti

gli elementi di finitura (interruttori, placche, quadro elettrico, citofono), così come l'impianto idro sanitario risultando di fatto il posizionamento di tutto l'apparato sanitario. Relativamente all'impianto termico si rileva la predisposizione interna sottotraccia delle tubazioni e dei relativi attacchi per il posizionamento futuro degli elementi radianti.

Risulta inoltre realizzato , all'esterno, nello spazio comune fronte strada, come si evince dalla documentazione fotografica di riferimento, il vano condominiale per alloggiamento dei contatori per le relative Utenze . Ad oggi risulta installato il contatore di allacciamento dell'acqua all'acquedotto comunale avvenuto a seguito di richiesta effettuata nel 2021 dai proprietari delle tre unità immobiliari poste al piano secondo, uniche unità ad oggi abitate.

Gli infissi interni ed esterni, sono di legno di buona manifattura , le finestre sono dotate di vetrocamera e complete di persiane a battente , quest'ultime risultano rovinate all'esterno non essendo mai state oggetto di manutenzioni ordinarie in quanto esposte agli agenti atmosferici.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'intero complesso è stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in muratura opportunamente intonacata fatta eccezione per le porzioni formanti la struttura della gronda e i parapetti dei terrazzi, che sono stati lasciati a faccia vista, ad oggi in buone condizioni di conservazione , stante l'edificazione risalente al 2009.

- L'unità in esame, posta al piano seminterrato, risulta in buone condizioni di conservazione, le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è in battuto di cemento. è presente l'impianto elettrico, sottotraccia, non attivo. Il portone d'accesso è in metallo del tipo basculante con serratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 1, PIANO TERRA-RIALZATO

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 1, PIANO TERRA-RIALZATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2001	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	20/07/2001	32457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl.Immob. di Pescia	04/08/2001	2326	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/07/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	17/07/2003	38388	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	21/07/2003	4080	2569
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/12/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LOTTINI MASSIMO	18/12/2007	22114	7557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	27/12/2007	8910	4573
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOATIO LOTTINI MASSIMO	29/07/2008	23523	8217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv.Pubbl.Immobiliar e di Pescia	06/08/2008	4372	2524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LOTTINI MASSIMO	08/11/2010	26385	10222
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Serv.Pubbl. Immob. di Pescia	10/11/2010	5127	3102
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Dal 20/07/2001	**** Omissis ****	Atti			
		ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	20/07/2001	32457	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl.Immob. di Pescia	04/08/2001	2326	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 17/07/2003	**** Omissis ****	NOTAIO RAFFAELE LENZI	17/07/2003	38388	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	21/07/2003	4080	2569
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
Dal 18/12/2007	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NPTAIO LOTTINI MASSIMO	18/12/2007	22114	7557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv.Pubbl. Immob. di Pescia	27/12/2007	8910	4573
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOATIO LOTTINI MASSIMO	29/07/2008	23523	8217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv.Pubbl.Immobiliar	06/08/2008	4372	2524

		e di Pescia		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 08/11/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		NOTAIO LOTTINI MASSIMO	08/11/2010	26385
				Raccolta N°
				10222
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Agenzia del Territorio - Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	10/11/2010	5127
				Reg. part.
				3102
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 1, PIANO TERRA-RIALZATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di PESCIA aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 27/11/2007
Reg. gen. 8190 - Reg. part. 2416
Importo: € 22.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.449,60

Note: La presente formalità grava sull'intera particella 962 di mq. 830.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato RP 943 del 23.07.2003

Iscritto a Pescia il 21/07/2023

Reg. gen. 4226 - Reg. part. 556

Importo: € 1.141.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 761.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi

Data: 17/07/2003

N° repertorio: 38390

N° raccolta: 19637

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescia il 29/02/2024

Reg. gen. 1246 - Reg. part. 824

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di PESCIA aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 27/11/2007

Reg. gen. 8190 - Reg. part. 2416

Importo: € 22.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.449,60

Note: La presente formalità grava sull'intera particella 962 di mq. 830.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato RP 943 del 23.07.2003

Iscritto a Pescia il 21/07/2023

Reg. gen. 4226 - Reg. part. 556

Importo: € 1.141.500,00

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

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 761.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 17/07/2003
N° repertorio: 38390
N° raccolta: 19637

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescia il 29/02/2024
Reg. gen. 1246 - Reg. part. 824
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 1, PIANO TERRA-RIALZATO**

Nello strumento urbanistico vigente, quale Piano Operativo Comunale adottato con D.C. n.49 del 20.07.2022, la zona urbanistica, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame, è la zona B1 di cui all'art.26.4 delle NTA che definisce le medesime quali parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate di opere di urbanizzazione.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Nello strumento urbanistico vigente, quale Piano Operativo Comunale adottato con D.C. n.49 del 20.07.2022, la zona urbanistica, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame, è la zona B1 di cui all'art.26.4 delle NTA che definisce le medesime quali parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate di opere di urbanizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 1, PIANO TERRA-RIALZATO**

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

Dalle verifiche edilizie effettuate presso l'Archivio del Comune di Pescia sono emerse le seguenti pratiche edilizie intestate alla società ITALCASE SCARL quale proprietaria del lotto di terreno oggetto di edificazione dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene in esame:

01. Concessione Edilizia' N. 69/2004 del 11/06/2004 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la

costruzione di edificio residenziale plurifamiliare posto in Via di Marzalla ; Detto permesso ha interessato anche altre particelle limitrofe come si evince dalla documentazione allegata in atti, e nello specifico , oltre al mappale 962 (in esame), i mappali 963 (ex 484) , 327, 328 e 269, quali aree che hanno contribuito alla verifica della permeabilità del suolo da edificare;

02. Autorizzazione Paesaggistica N. 14 del 24/04/2007 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per modifiche interne ed esterne, aumento di unità immobiliari, realizzazione di nuovi posti box auto e cantine, modifica dell'accesso al fabbricato in via di Marzalla; con allegata Tavola grafica n.04 riferita allo schema parcheggi e alle verifiche sulla permeabilità.

03. Autorizzazione Paesaggistica N. 54 del 21/11/2008 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.69/2004 relativa al fabbricato in via di Marzalla;

04. Permesso a Costruire n.12/2009 del 7.05.2009 quale variante alla C.E.n.69/2004 e rinnovo intestato alla società ITALCASE S.C.A.R.L. con sede in Pagani (SA);

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti, interni all' unità, necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità con la tavola di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio abilitativo .

Si precisa che, come indicato nel link " consistenza immobile", le superfici riportate all'interno dei singoli vani non corrispondono agli effettivi calcoli con le quote ivi riportate.

Relativamente all'intero fabbricato condominiale ed al lotto ove ricade si rileva una configurazione planimetrica corrispondente a quella di progetto fatta eccezione per gli spazi esterni che risultano in parte realizzati con materiali diversi da quanto indicato nella tavola di variante e relativa Autorizzazione Ambientale. In particolare si evidenzia la mancata realizzazione delle aiuole a verde.

In sede di sopralluogo è stato inoltre rilevato che il confine tra la particella 962 e la 963 risulta delimitato da una parete in c.a. non prevista nel progetto sopra richiamato, impedendo di fatto, ad oggi, l'esercizio della servitù di passo pedonale e carrabile costituita con atto (link " servitù") e gravante sul mappale 963.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

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

Dalle verifiche edilizie effettuate presso l'Archivio del Comune di Pescia sono emerse le seguenti pratiche edilizie intestate alla società ITALCASE SCARL quale proprietaria del lotto di terreno oggetto di edificazione dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene in esame:

01. Concessione Edilizia' N. 69/2004 del 11/06/2004 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la costruzione di edificio residenziale plurifamiliare posto in Via di Marzalla ; Detto permesso ha interessato anche altre particelle limitrofe come si evince dalla documentazione allegata in atti, e nello specifico , oltre al mappale 962 (in esame), i mappali 963 (ex 484) , 327, 328 e 269, quali aree che hanno contribuito alla verifica della permeabilità del suolo da edificare;

02. Autorizzazione Paesaggistica N. 14 del 24/04/2007 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per modifiche interne ed esterne, aumento di unità immobiliari, realizzazione di nuovi posti box auto e cantine,

modifica dell'accesso al fabbricato in via di Marzalla; con allegata Tavola grafica n.04 riferita allo schema parcheggi e alle verifiche sulla permeabilità.

03. Autorizzazione Paesaggistica N. 54 del 21/11/2008 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.69/2004 relativa al fabbricato in via di Marzalla;

04. Permesso a Costruire n.12/2009 del 7.05.2009 quale variante alla C.E.n.69/2004 e rinnovo intestato alla società ITALCASE S.C.A.R.L. con sede in Pagani (SA);

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti, interni alle unità, necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità dell'ambiente con quanto rappresentato nella tavola di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 1, PIANO TERRA-RIALZATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 6, piano Primo
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio condominiale residenziale, con accesso da spazi comuni esterni (corridoio) e vano scala interno. Si precisa che è già stato predisposto il vano ascensore per l'inserimento del futuro impianto elevatore.

L'appartamento in esame è composto da un ambiente soggiorno con angolo cottura, una camera doppia, una camera singola, disimpegno notte e due bagni , oltre due terrazzi di cui uno accessibile dalla zona-giorno e l'altro da entrambe le camere.

Di pertinenza a detta unità risulta una rimessa, meglio descritta come bene 08, posta al piano seminterrato e raggiungibile dalla rampa carrabile esterna oltre che dal vano scala interno all'edificio.

La zona urbanistica ove risulta inserito l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità in esame è una zona extra-urbana molto ben collegata ai centri urbani limitrofi e servita dalle principali infrastrutture compreso la vicina stazione ferroviaria e gli spazi a parcheggio di uso pubblico.

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

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 16 Aprile 2024 congiuntamente all'ISVEG, come da verbale allegato alla presente.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di un locale autorimessa posto al piano seminterrato dell' edificio condominiale residenziale di cui fa parte anche l'unità abitativa (bene 07), accessibile direttamente dalla via pubblica mediante rampa carrabile esterna oltre spazio di manovra a comune interno/esterno.

Detto bene è esattamente quello di fronte per chi scende dalla rampa carrabile ed entra all'interno del piano, ed è formato da un unico locale dotato di portone metallico basculante.

La zona urbanistica ove risulta inserito l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità in esame è una zona extra-urbana molto ben collegata ai centri urbani limitrofi e servita dalle principali infrastrutture compreso la vicina stazione ferroviaria e gli spazi a parcheggio di uso pubblico.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 16 Aprile 2024 congiuntamente all'ISVEG, come da verbale allegato alla presente.

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 6, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Il bene in esame confina su un lato con le proprietà (sub.36 e sub.37) del soggetto esecutato **** Omissis **** sui rimanenti lati su spazi comuni ed affacci su spazi esterni comuni, salvo se altri e più recenti confini;

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Il bene in esame confina su un lato con altra proprietà (sub.6) del soggetto esecutato **** Omissis **** , su un lato con altra proprietà (sub.3) del soggetto esecutato **** Omissis **** oltre che su spazi comuni, salvo se altri e più recenti confini;

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,70 m	terra rialzata
Terrazza lato nord	11,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
Terrazza lato sud	6,60 mq	7,30 mq	0,25	1,82 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				83,82 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	38,40 mq	41,25 mq	1	41,25 mq	2,55 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				41,25 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/2001 al 20/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962

		Categoria F1
Dal 20/07/2001 al 17/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1
Dal 17/07/2003 al 07/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1
Dal 07/12/2007 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 38 Categoria A3
Dal 18/12/2007 al 29/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 38 Categoria A3
Dal 29/07/2008 al 08/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 38 Categoria A3
Dal 08/11/2010 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 38 Categoria A3

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI IN BASE AI GIUSTI TITOLI TRASCRITTI
COME PRECISATO NEL LINK " DATI CATASTALI " RISULTA ATTUALMENTE UNA DITTA CATASTALE DIVERSA
ISCRITTA IN BASE AD UN TITOLO NON TRASCRITTO AI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	962	38		A3	6°	4,5	85 mq	383,47 €	1°	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti corrisponde all'attuale configurazione del bene in esame come da planimetria di Variazione del 07/12/2007 Pratica n. PT0126589 in atti dal 07/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6422.1/2007) a seguito della VARIAZIONE del 11/04/2001 Pratica n. 56755 in atti dal 11/04/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1933.1/2001) che costituiva la

particella 962 Categoria F/1 (Area Urbana) della Consistenza di mq.830 come da atto di provenienza.

La ditta catastale invece non corrisponde alla titolarità del bene in quanto lo stesso risulta catastalmente intestato alla società SWING SRL in forza di Atto del 25/05/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PISTOIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 11000 -SENTENZA Voltura n. 4697.1/2019 - Pratica n. PT0053898 in atti dal 12/12/2019 (come da visura allegata).

Tale atto, come da ispezioni allegate, non risulta TRASCRITTO presso l'Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in particolar modo come eventuale annotazione a margine all'atto pubblico di compravendita come riferito al link " provenienze ventennali".

Pertanto la sottoscritta ha effettuato la consultazione cartacea, della domanda di voltura, presso l'Agenzia del Territorio rilevando la mancanza al suo interno di una copia della sentenza richiamata come passaggio di titolarità dei beni ivi elencati. (in allegato la richiesta di consultazione e la richiesta di copia formale tramite PEC.

Ai fini storico catastali si rappresenta che l'intera particella 962 identificata al C.T. quale ente urbano di mq. 830 è derivata dall'originaria particella 484 di mq. 1160 mediante Tabella di variazione del 02/03/2001 protocollo n. 22535 in atti dal 02/03/2001 (n. 500.1/2001) a seguito di TIPO MAPPALE del 20/01/1988 protocollo n. 152724 in atti dal 18/12/2000 (n. 239.1/1988), e successiva Tabella di variazione del 05/06/2006 protocollo n. PT0034984 in atti dal 05/06/2006 (n. 34984.1/2006);

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	85	962	5		C6	5°	38	43 mq	143,27 €	S1		

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti, sotto riferita, corrisponde all'attuale configurazione del bene in esame:

Planimetria di Variazione del 07/12/2007 Pratica n. PT0126589 in atti dal 07/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6422.1/2007) a seguito della VARIAZIONE del 11/04/2001 Pratica n. 56755 in atti dal 11/04/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1933.1/2001) che costituiva la particella 962 Categoria F/1 (Area Urbana) della Consistenza di mq.830 come da atto di provenienza.

La ditta catastale non corrisponde alla titolarità del bene in quanto lo stesso risulta catastalmente intestato alla società SWING SRL in forza di Atto del 25/05/2017 Pubblico ufficiale TRIBUNALE PISTOIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 11000 - SENTENZA Voltura n. 4697.1/2019 - Pratica n. PT0053898 in atti dal 12/12/2019 (come

da visura allegata).

Tale atto, come da ispezioni allegate, non risulta TRASCRITTO presso l'Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in particolar modo come eventuale annotazione a margine all'atto pubblico di compravendita come riferito al link " provenienze ventennali".

Pertanto la sottoscritta ha effettuato la consultazione cartacea, della domanda di voltura, presso l'Agenzia del Territorio rilevando la mancanza al suo interno di una copia della sentenza richiamata come passaggio di titolarità dei beni ivi elencati. (in allegato la richiesta di consultazione e la richiesta di copia formale tramite PEC.

Ai fini storico catastali si rappresenta che l'intera particella 962 identificata al C.T. quale ente urbano di mq. 830 è derivata dall'originaria particella 484 di mq. 1160 mediante Tabella di variazione del 02/03/2001 protocollo n. 22535 in atti dal 02/03/2001 (n. 500.1/2001) a seguito di TIPO MAPPALE del 20/01/1988 protocollo n. 152724 in atti dal 18/12/2000 (n. 239.1/1988), e successiva Tabella di variazione del 05/06/2006 protocollo n. PT0034984 in atti dal 05/06/2006 (n. 34984.1/2006);

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 6, PIANO PRIMO

L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione relativamente agli ambienti interni.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'unità in esame risulta in sufficienti condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre a quanto risulta dall'elaborato planimetrico in atti, e nello specifico :

- dal sub.1 quale BCNC A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 962 - SPAZI DI MANOVRA INTERNI ED ESTERNI E RAMPE)
- e dal sub.2 quale BCNC DAL SUBALTERNO 10 AL SUBALTERNO 42 (RAMPA PEDONALE INGRESSO CORRIDOI SCALE E ASCENSORE).

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre a quanto risulta dall'elaborato planimetrico in atti, e nello specifico :

- dal sub.1 quale BCNC A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 962 - SPAZI DI MANOVRA INTERNI ED ESTERNI E RAMPE)

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Con atto Notaio R.Lenzi del 20 luglio 2001, registrato a Pescia l'8 agosto 2001 al n. 1399 Serie IV, la precedente dante causa **** Omissis **** costituì a carico del resede di sua proprietà, rappresentato dalla particella 963, ed a favore del terreno rappresentato con la particella 962, servitù di passo pedonale e carrabile.

Nell'atto di compravendita tra i Sigg. ri **** Omissis **** alla società **** Omissis **** (dante causa degli attuali esecutati), risulta convenuto quanto segue, in merito alla modifica della servitù costituita:

- "nella eventualità di edificazione su detta area rappresentata con il Mappale 962, la servitù di passo costituita con il sopracitato atto in data 20 luglio 2001 repertorio n.32.457, trascritta a Pescia il 4 agosto 2001 al n. 2327 R.P., dovrà essere esercitata esclusivamente per le operazioni di carico e scarico, con possibilità di sosta temporanea, senza possibilità di parcheggio."

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Con atto Notaio R.Lenzi del 20 luglio 2001, registrato a Pescia l'8 agosto 2001 al n. 1399 Serie IV, la precedente dante causa **** Omissis **** costituì a carico del resede di sua proprietà, rappresentato dalla particella 963, ed a favore del terreno rappresentato con la particella 962, servitù di passo pedonale e carrabile.

Nell'atto di compravendita tra i Sigg. ri **** Omissis **** alla società **** Omissis **** (dante causa degli attuali esecutati), risulta convenuto quanto segue, in merito alla modifica della servitù costituita:

- "nella eventualità di edificazione su detta area rappresentata con il Mappale 962, la servitù di passo costituita con il sopracitato atto in data 20 luglio 2001 repertorio n.32.457, trascritta a Pescia il 4 agosto 2001 al n. 2327 R.P., dovrà essere esercitata esclusivamente per le operazioni di carico e scarico, con possibilità di sosta temporanea, senza possibilità di parcheggio."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 6, PIANO PRIMO

L'intero complesso è stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in muratura opportunamente intonacata fatta eccezione per le porzioni formanti la struttura della gronda e i parapetti dei terrazzi, che sono stati lasciati a faccia vista, ad oggi in buone condizioni di conservazione , stante l'edificazione risalente al 2009.

Le scale interne e i relativi disimpegni a comune, ai vari piani, sono rivestiti con elementi in marmo in buone condizioni di conservazione. La porta d'ingresso condominiale è formata da un ampio infisso in metallo e vetro.

L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione. Le pareti interne sono intonacate oltre che tinteggiate con colori neutri. La pavimentazione dei vari ambienti è in monocottura, la parete della zona-cottura e il locale bagno sono completi di rivestimento in ceramica; il bagno è altresì completo di tutti i sanitari, oltre vasca e doccia, mancano le rubinetterie e/o accessori, ed è dotato di porta-finestra con accesso al terrazzo lato ovest.

La terrazza medesima , accessibile anche dalla zona giorno, risulta pavimentata con elementi di cotto da esterni e delimitata da un parapetto in c.a., ed ospita gli attacchi per l'alloggiamento futuro della caldaia murale.

Internamente all'appartamento risulterebbe completato l'impianto elettrico, sottotraccia, avendo rilevato tutti gli elementi di finitura (interruttori, placche, quadro elettrico, citofono), così come l'impianto idro sanitario risultando di fatto il posizionamento di tutto l'apparato sanitario. Relativamente all'impianto termico si rileva la predisposizione interna sottotraccia delle tubazioni e dei relativi attacchi per il posizionamento futuro degli

elementi radianti.

Risulta inoltre realizzato , all'esterno, nello spazio comune fronte strada, come si evince dalla documentazione fotografica di riferimento, il vano condominiale per alloggiamento dei contatori per le relative Utenze .

Ad oggi risulta installato il contatore di allacciamento dell'acqua all'acquedotto comunale avvenuto a seguito di richiesta effettuata nel 2021 dai proprietari delle tre unità immobiliari poste al piano secondo, uniche unità ad oggi abitate.

Gli infissi interni ed esterni, sono di legno di buona manifattura , le finestre sono dotate di vetrocamera e complete di persiane a battente , quest'ultime risultano rovinate all'esterno non essendo mai state oggetto di manutenzioni ordinarie in quanto esposte agli agenti atmosferici.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'intero complesso è stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in muratura opportunamente intonacata fatta eccezione per le porzioni formanti la struttura della gronda e i parapetti dei terrazzi, che sono stati lasciati a faccia vista, ad oggi in buone condizioni di conservazione , stante l'edificazione risalente al 2009.

- L'unità in esame, posta al piano seminterrato, risulta in buone condizioni di conservazione, le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è in battuto di cemento. è presente l'impianto elettrico, sottotraccia, non attivo. Il portone d'accesso è in metallo del tipo basculante con serratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 6, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2001	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	20/07/2001	32457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubb. Immob. di Pescia	04/08/2001	2326	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/07/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	17/07/2003	38388	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	21/07/2003	4080	2569
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/12/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NPTAIO LOTTINI MASSIMO	18/12/2007	22114	7557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	27/12/2007	8910	4573
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOATIO LOTTINI MASSIMO	29/07/2008	23523	8217	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia del Territorio Serv.Publ.Immobiliar e di Pescia	06/08/2008	4372	2524	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 08/11/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO LOTTINI MASSIMO	08/11/2010	26385	10222	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Agenzia del Territorio - Serv.Publ. Immob. di Pescia	10/11/2010	5127	3102	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 20/07/2001	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	20/07/2001	32457		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	

		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl.Immob. di Pescia	04/08/2001	2326	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	17/07/2003	38388	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	21/07/2003	4080	2569
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NPTAIO LOTTINI MASSIMO	18/12/2007	22114	7557
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv.Pubbl. Immob. di Pescia	27/12/2007	8910	4573
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOATIO LOTTINI MASSIMO	29/07/2008	23523	8217
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv.Pubbl.Immobiliar e di Pescia	06/08/2008	4372	2524
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LOTTINI MASSIMO	08/11/2010	26385	10222
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Serv.Pubbl. Immob. di Pescia	10/11/2010	5127	3102
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 27/11/2007
Reg. gen. 8190 - Reg. part. 2416
Importo: € 22.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.449,60
Note: La presente formalità grava sull'intera particella 962 di mq. 830.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato RP 943 del 23.07.2003
Iscritto a Pescia il 21/07/2023
Reg. gen. 4226 - Reg. part. 556
Importo: € 1.141.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 761.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 17/07/2003
N° repertorio: 38390
N° raccolta: 19637

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescia il 29/02/2024
Reg. gen. 1246 - Reg. part. 824
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di PESCIA aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 27/11/2007
Reg. gen. 8190 - Reg. part. 2416
Importo: € 22.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.449,60
Note: La presente formalità grava sull'intera particella 962 di mq. 830.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato RP 943 del 23.07.2003
Iscritto a Pescia il 21/07/2023
Reg. gen. 4226 - Reg. part. 556
Importo: € 1.141.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 761.000,00

Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 17/07/2003
N° repertorio: 38390
N° raccolta: 19637

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescia il 29/02/2024
Reg. gen. 1246 - Reg. part. 824
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Nello strumento urbanistico vigente, quale Piano Operativo Comunale adottato con D.C. n.49 del 20.07.2022, la zona urbanistica, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame, è la zona B1 di cui all'art.26.4 delle NTA che definisce le medesime quali parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate di opere di urbanizzazione.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Nello strumento urbanistico vigente, quale Piano Operativo Comunale adottato con D.C. n.49 del 20.07.2022, la zona urbanistica, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame, è la zona B1 di cui all'art.26.4 delle NTA che definisce le medesime quali parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate di opere di urbanizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 6, PIANO PRIMO

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

Dalle verifiche edilizie effettuate presso l'Archivio del Comune di Pescia sono emerse le seguenti pratiche edilizie intestate alla società ITALCASE SCARL quale proprietaria del lotto di terreno oggetto di edificazione dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene in esame:

01. Concessione Edilizia' N. 69/2004 del 11/06/2004 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la costruzione di edificio residenziale plurifamiliare posto in Via di Marzalla ; Detto permesso ha interessato anche altre particelle limitrofe come si evince dalla documentazione allegata in atti, e nello specifico , oltre al mappale 962 (in esame), i mappali 963 (ex 484) , 327, 328 e 269, quali aree che hanno contribuito alla verifica

della permeabilità del suolo da edificare;

02. Autorizzazione Paesaggistica N. 14 del 24/04/2007 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per modifiche interne ed esterne, aumento di unità immobiliari, realizzazione di nuovi posti box auto e cantine, modifica dell'accesso al fabbricato in via di Marzalla; con allegata Tavola grafica n.04 riferita allo schema parcheggi e alle verifiche sulla permeabilità.

03. Autorizzazione Paesaggistica N. 54 del 21/11/2008 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.69/2004 relativa al fabbricato in via di Marzalla;

04. Permesso a Costruire n.12/2009 del 7.05.2009 quale variante alla C.E.n.69/2004 e rinnovo intestato alla società ITALCASE S.C.A.R.L. con sede in Pagani (SA);

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti, interni all' unità, necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità con la tavola di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio abilitativo .

Si precisa che, come indicato nel link " consistenza immobile", le superfici riportate all'interno dei singoli vani non corrispondono agli effettivi calcoli con le quote ivi riportate.

Relativamente all'intero fabbricato condominiale ed al lotto ove ricade si rileva una configurazione planimetrica corrispondente a quella di progetto fatta eccezione per gli spazi esterni che risultano in parte realizzati con materiali diversi da quanto indicato nella tavola di variante e relativa Autorizzazione Ambientale. In particolare si evidenzia la mancata realizzazione delle aiuole a verde.

In sede di sopralluogo è stato inoltre rilevato che il confine tra la particella 962 e la 963 risulta delimitato da una parete in c.a. non prevista nel progetto sopra richiamato, impedendo di fatto, ad oggi, l'esercizio della servitù di passo pedonale e carrabile costituita con atto (link " servitù") e gravante sul mappale 963.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

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

Dalle verifiche edilizie effettuate presso l'Archivio del Comune di Pescia sono emerse le seguenti pratiche edilizie intestate alla società ITALCASE SCARL quale proprietaria del lotto di terreno oggetto di edificazione dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene in esame:

01. Concessione Edilizia' N. 69/2004 del 11/06/2004 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la costruzione di edificio residenziale plurifamiliare posto in Via di Marzalla ; Detto permesso ha interessato anche altre particelle limitrofe come si evince dalla documentazione allegata in atti, e nello specifico , oltre al mappale 962 (in esame), i mappali 963 (ex 484) , 327, 328 e 269, quali aree che hanno contribuito alla verifica della permeabilità del suolo da edificare;

02. Autorizzazione Paesaggistica N. 14 del 24/04/2007 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per modifiche interne ed esterne, aumento di unità immobiliari, realizzazione di nuovi posti box auto e cantine, modifica dell'accesso al fabbricato in via di Marzalla; con allegata Tavola grafica n.04 riferita allo schema parcheggi e alle verifiche sulla permeabilità.

03. Autorizzazione Paesaggistica N. 54 del 21/11/2008 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.69/2004 relativa al fabbricato in via di Marzalla;

04. Permesso a Costruire n.12/2009 del 7.05.2009 quale variante alla C.E.n.69/2004 e rinnovo intestato alla società ITALCASE S.C.A.R.L. con sede in Pagani (SA);

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti, interni alle unità, necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità dell'ambiente con quanto rappresentato nella tavola di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 6, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 8 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 5, piano Terra-Rialzato
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 5, PIANO TERRA-RIALZATO

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terra-rialzato di un più ampio edificio condominiale residenziale, con accesso da spazi comuni esterni (corridoio) e vano scala interno. Si precisa che è già stato predisposto il vano ascensore per l'inserimento del futuro impianto elevatore.

L'appartamento in esame è composto da un ambiente soggiorno con angolo cottura, una camera doppia, oltre disimpegno, bagno e terrazza accessibile sia dalla zona-giorno che dal bagno.

Di pertinenza di detta unità risulta una rimessa, meglio descritta come bene 10, posta al piano seminterrato e raggiungibile dalla rampa carrabile esterna oltre che dal vano scala interno all'edificio.

La zona urbanistica ove risulta inserito l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità in esame è una zona extra-urbana molto ben collegata ai centri urbani limitrofi e servita dalle principali infrastrutture compreso la vicina stazione ferroviaria e gli spazi a parcheggio di uso pubblico.

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

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 16 Aprile 2024 congiuntamente all'ISVEG, come da verbale allegato alla presente.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di un locale autorimessa posto al piano seminterrato dell' edificio condominiale residenziale di cui fa parte anche l'unità abitativa (bene 09), accessibile direttamente dalla via pubblica mediante rampa carrabile esterna oltre spazio di manovra a comune interno/esterno.

Detto bene è esattamente il secondo a destra per chi scende dalla rampa carrabile ed entra all'interno del piano, ed è formato da un unico locale dotato di portone metallico basculante.

La zona urbanistica ove risulta inserito l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità in esame è una zona extra-urbana molto ben collegata ai centri urbani limitrofi e servita dalle principali infrastrutture compreso la vicina stazione ferroviaria e gli spazi a parcheggio di uso pubblico.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 16 Aprile 2024 congiuntamente all'ISVEG, come da verbale allegato alla presente.

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 5, PIANO TERRA-RIALZATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 5, PIANO TERRA-RIALZATO

Il bene in esame confina su un lato con altra proprietà (sub.29) del soggetto esecutato **** Omissis ****, sui rimanenti lati su spazi comuni ed affacci su spazi esterni comuni, salvo se altri e più recenti confini;

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Il bene in esame confina su due lati con altra proprietà (sub.4 e sub.5) del soggetto esecutato **** Omissis **** oltre che su con spazi comuni, salvo se altri e più recenti confini;

CONSISTENZA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 5, PIANO TERRA-RIALZATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,90 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,70 m	terra rialzato
Terrazza	3,90 mq	4,30 mq	0,25	1,07 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				47,07 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	33,60 mq	35,80 mq	1	35,80 mq	2,55 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				35,80 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 5, PIANO TERRA-RIALZATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/2001 al 20/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1
Dal 20/07/2001 al 17/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962

		Categoria F1
Dal 17/07/2003 al 07/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1
Dal 07/12/2007 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 31 Categoria A3
Dal 18/12/2007 al 29/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 31 Categoria A3
Dal 29/07/2008 al 26/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 31 Categoria A3
Dal 26/05/2015 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 31 Categoria A3

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 5, PIANO TERRA-RIALZATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	962	31		A3	6°	3	48 mq	255,65 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti corrisponde all'attuale configurazione del bene in esame come da planimetria di Variazione del 07/12/2007 Pratica n. PT0126589 in atti dal 07/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6422.1/2007) a seguito della VARIAZIONE del 11/04/2001 Pratica n. 56755 in atti dal 11/04/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1933.1/2001) che costituiva la particella 962 Categoria F/1 (Area Urbana) della Consistenza di mq.830 come da atto di provenienza.

Ai fini storico catastali si rappresenta che l'intera particella 962 identificata al C.T. quale ente urbano di mq. 830 è derivata dall'originaria particella 484 di mq. 1160 mediante Tabella di variazione del 02/03/2001 protocollo n. 22535 in atti dal 02/03/2001 (n. 500.1/2001) a seguito di TIPO MAPPALE del 20/01/1988 protocollo n.

152724 in atti dal 18/12/2000 (n. 239.1/1988), e successiva Tabella di variazione del 05/06/2006 protocollo n. PT0034984 in atti dal 05/06/2006 (n. 34984.1/2006);

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	962	3		C6	5°	36	39 mq	128,18 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti, sotto riferita, corrisponde all'attuale configurazione del bene in esame:

Planimetria di Variazione del 07/12/2007 Pratica n. PT0126589 in atti dal 07/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6422.1/2007) a seguito della VARIAZIONE del 11/04/2001 Pratica n. 56755 in atti dal 11/04/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1933.1/2001) che costituiva la particella 962 Categoria F/1 (Area Urbana) della Consistenza di mq.830 come da atto di provenienza.

Ai fini storico catastali si rappresenta che l'intera particella 962 identificata al C.T. quale ente urbano di mq. 830 è derivata dall'originaria particella 484 di mq. 1160 mediante Tabella di variazione del 02/03/2001 protocollo n. 22535 in atti dal 02/03/2001 (n. 500.1/2001) a seguito di TIPO MAPPALE del 20/01/1988 protocollo n. 152724 in atti dal 18/12/2000 (n. 239.1/1988), e successiva Tabella di variazione del 05/06/2006 protocollo n. PT0034984 in atti dal 05/06/2006 (n. 34984.1/2006);

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 5, PIANO TERRA-RIALZATO

L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione relativamente agli ambienti interni.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'unità in esame risulta in sufficienti condizioni di conservazione così come gli spazi a comune interni/esterni destinati alla manovra ed all'accesso carrabile.

Sono necessarie opere di manutenzione ordinarie sulle varie strutture, sia verticali che orizzontali.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 5, PIANO TERRA-RIALZATO

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre a quanto risulta dall'elaborato planimetrico in atti, e nello specifico :

- dal sub.1 quale BCNC A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 962 - SPAZI DI MANOVRA INTERNI ED ESTERNI E RAMPE)

- e dal sub.2 quale BCNC DAL SUBALTERNO 10 AL SUBALTERNO 42 (RAMPA PEDONALE INGRESSO CORRIDOI SCALE E ASCENSORE).

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre a quanto risulta dall'elaborato planimetrico in atti, e nello specifico :

- dal sub.1 quale BCNC A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 962 - SPAZI DI MANOVRA INTERNI ED ESTERNI E RAMPE)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 5, PIANO TERRA-RIALZATO

Con atto Notaio R.Lenzi del 20 luglio 2001, registrato a Pescia l'8 agosto 2001 al n. 1399 Serie IV, la precedente dante causa **** Omissis **** costituì a carico del resede di sua proprietà, rappresentato dalla particella 963, ed a favore del terreno rappresentato con la particella 962, servitù di passo pedonale e carrabile.

Nell'atto di compravendita tra i Sigg. ri **** Omissis **** alla società **** Omissis **** (dante causa degli attuali esecutati), risulta convenuto quanto segue, in merito alla modifica della servitù costituita:

- "nella eventualità di edificazione su detta area rappresentata con il Mappale 962, la servitù di passo costituita con il sopracitato atto in data 20 luglio 2001 repertorio n.32.457, trascritta a Pescia il 4 agosto 2001 al n. 2327 R.P., dovrà essere esercitata esclusivamente per le operazioni di carico e scarico, con possibilità di sosta temporanea, senza possibilità di parcheggio."

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Con atto Notaio R.Lenzi del 20 luglio 2001, registrato a Pescia l'8 agosto 2001 al n. 1399 Serie IV, la precedente dante causa **** Omissis **** costituì a carico del resede di sua proprietà, rappresentato dalla particella 963, ed a favore del terreno rappresentato con la particella 962, servitù di passo pedonale e carrabile.

Nell'atto di compravendita tra i Sigg. ri **** Omissis **** alla società **** Omissis **** (dante causa degli attuali esecutati), risulta convenuto quanto segue, in merito alla modifica della servitù costituita:

- "nella eventualità di edificazione su detta area rappresentata con il Mappale 962, la servitù di passo costituita con il sopracitato atto in data 20 luglio 2001 repertorio n.32.457, trascritta a Pescia il 4 agosto 2001 al n. 2327

R.P., dovrà essere esercitata esclusivamente per le operazioni di carico e scarico, con possibilità di sosta temporanea, senza possibilità di parcheggio."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 5, PIANO TERRA-RIALZATO

L'intero complesso è stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in muratura opportunamente intonacata fatta eccezione per le porzioni formanti la struttura della gronda e i parapetti dei terrazzi, che sono stati lasciati a faccia vista, ad oggi in buone condizioni di conservazione, stante l'edificazione risalente al 2009.

Le scale interne e i relativi disimpegni a comune, ai vari piani, sono rivestiti con elementi in marmo in buone condizioni di conservazione. La porta d'ingresso condominiale è formata da un ampio infisso in metallo e vetro.

L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione. Le pareti interne sono intonacate oltre che tinteggiate con colori neutri. La pavimentazione dei vari ambienti è in monocottura, la parete della zona-cottura e il locale bagno sono completi di rivestimento in ceramica; il bagno è altresì completo di tutti i sanitari, oltre vasca e doccia, con relative rubinetterie di buona manifattura ed è dotato di porta-finestra con accesso al terrazzo lato ovest.

La terrazza medesima, accessibile anche dalla zona giorno, risulta pavimentata con elementi di cotto da esterni e delimitata da un parapetto in c.a., ed ospita gli attacchi per l'alloggiamento futuro della caldaia murale.

Internamente all'appartamento risulterebbe completato l'impianto elettrico, sottotraccia, avendo rilevato tutti gli elementi di finitura (interruttori, placche, quadro elettrico, citofono), così come l'impianto idro-sanitario risultando di fatto il posizionamento di tutto l'apparato sanitario. Relativamente all'impianto termico si rileva la predisposizione interna sottotraccia delle tubazioni e dei relativi attacchi per il posizionamento futuro degli elementi radianti.

Risulta inoltre realizzato, all'esterno, nello spazio comune fronte strada, come si evince dalla documentazione fotografica di riferimento, il vano condominiale per alloggiamento dei contatori per le relative Utenze.

Ad oggi risulta installato il contatore di allacciamento dell'acqua all'acquedotto comunale avvenuto a seguito di richiesta effettuata nel 2021 dai proprietari delle tre unità immobiliari poste al piano secondo, uniche unità ad oggi abitate.

Gli infissi interni ed esterni, sono di legno di buona manifattura, le finestre sono dotate di vetrocamera e complete di persiane a battente, quest'ultime risultano rovinata all'esterno non essendo mai state oggetto di manutenzioni ordinarie in quanto esposte agli agenti atmosferici.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'intero complesso è stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in muratura opportunamente intonacata fatta eccezione per le porzioni formanti la struttura della gronda e i parapetti dei terrazzi, che sono stati lasciati a faccia vista, ad oggi in buone condizioni di conservazione, stante l'edificazione risalente al 2009.

- L'unità in esame, posta al piano seminterrato, risulta in buone condizioni di conservazione, le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è in battuto di cemento. È presente l'impianto elettrico, sottotraccia, non attivo. Il portone d'accesso è in metallo del tipo basculante con serratura.

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 5, PIANO TERRA-RIALZATO

L'immobile risulta libero

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 5, PIANO TERRA-RIALZATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2001	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	20/07/2001	32457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubb. Immob. di Pescia	04/08/2001	2326	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/07/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	17/07/2003	38388	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	21/07/2003	4080	2569
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NPTAIO LOTTINI MASSIMO	18/12/2007	22114	7557
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	27/12/2007	8910	4573
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOATIO LOTTINI MASSIMO	29/07/2008	23523	8217
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immobiliar e di Pescia	06/08/2008	4372	2524
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2015	**** Omissis ****	ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LOTTINI MASSIMO	26/05/2015	31715	13752
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	01/06/2015	1931	1356
Registrazione					

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è stato già depositato.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2001	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	20/07/2001	32457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	04/08/2001	2326	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/07/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	17/07/2003	38388	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	21/07/2003	4080	2569
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/12/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NPTAIO LOTTINI MASSIMO	18/12/2007	22114	7557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv.Pubbl. Immob. di Pescia	27/12/2007	8910	4573
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOATIO LOTTINI MASSIMO	29/07/2008	23523	8217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv.Pubbl.Immobiliar e di Pescia	06/08/2008	4372	2524
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2015	**** Omissis ****	ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LOTTINI MASSIMO	26/05/2015	31715	13752
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Serv.Pubbl. Immob. di Pescia	01/06/2015	1931	1356
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 5, PIANO TERRA-RIALZATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di PESCIA aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 27/11/2007
Reg. gen. 8190 - Reg. part. 2416
Importo: € 22.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.449,60
Note: La presente formalità grava sull'intera particella 962 di mq. 830.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione** derivante da Atto Equitalia Servizi di Riscossione
Iscritto a Pescia il 03/10/2016
Reg. gen. 3942 - Reg. part. 725
Importo: € 482.876,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato RP 943 del 23.07.2003
Iscritto a Pescia il 21/07/2023
Reg. gen. 4226 - Reg. part. 556
Importo: € 1.141.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 761.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 17/07/2003
N° repertorio: 38390
N° raccolta: 19637

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescia il 29/02/2024
Reg. gen. 1246 - Reg. part. 824
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

L'IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI REP.4899 DEL 6 LUGLIO 2016 E TRASCRITTA A PESCIA IN DATA 14 OTTOBRE 2016 A FAVORE DELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA CON SEDE IN ROMA CONTRO **** Omissis **** RISULTA CANCELLATA TOTALMENTE COME DA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 24/10/2023 Numero di repertorio 41775/19886 Notaio LOTTINI MASSIMO Codice fiscale LTT MSM 57T09 F839 U Sede SANT'ANTONIO ABATE (NA) TRASCRITTA IN DATA 28 MARZO 2024 AL REG.PART.468;

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 27/11/2007
Reg. gen. 8190 - Reg. part. 2416
Importo: € 22.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.449,60
Note: La presente formalità grava sull'intera particella 962 di mq. 830.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione** derivante da Atto Equitalia Servizi di Riscossione
Iscritto a Pescia il 03/10/2016
Reg. gen. 3942 - Reg. part. 725
Importo: € 482.876,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato RP 943 del 23.07.2003
Iscritto a Pescia il 21/07/2023
Reg. gen. 4226 - Reg. part. 556
Importo: € 1.141.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 761.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 17/07/2003
N° repertorio: 38390
N° raccolta: 19637

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescia il 29/02/2024

Reg. gen. 1246 - Reg. part. 824

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

L'IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI REP.4899 DEL 6 LUGLIO 2016 E TRASCRTTA A PESCIA IN DATA 14 OTTOBRE 2016 A FAVORE DELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA CON SEDE IN ROMA CONTRO **** Omissis **** RISULTA CANCELLATA TOTALMENTE COME DA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 24/10/2023 Numero di repertorio 41775/19886 Notaio LOTTINI MASSIMO Codice fiscale LTT MSM 57T09 F839 U Sede SANT'ANTONIO ABATE (NA) TRASCRTTA IN DATA 28 MARZO 2024 AL REG.PART.468;

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 5, PIANO TERRA-RIALZATO

Nello strumento urbanistico vigente, quale Piano Operativo Comunale adottato con D.C. n.49 del 20.07.2022, la zona urbanistica, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame, è la zona B1 di cui all'art.26.4 delle NTA che definisce le medesime quali parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate di opere di urbanizzazione.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Nello strumento urbanistico vigente, quale Piano Operativo Comunale adottato con D.C. n.49 del 20.07.2022, la zona urbanistica, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame, è la zona B1 di cui all'art.26.4 delle NTA che definisce le medesime quali parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate di opere di urbanizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 5, PIANO TERRA-RIALZATO

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

Dalle verifiche edilizie effettuate presso l'Archivio del Comune di Pescia sono emerse le seguenti pratiche edilizie intestate alla società ITALCASE SCARL quale proprietaria del lotto di terreno oggetto di edificazione dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene in esame:

01. Concessione Edilizia' N. 69/2004 del 11/06/2004 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la

costruzione di edificio residenziale plurifamiliare posto in Via di Marzalla ; Detto permesso ha interessato anche altre particelle limitrofe come si evince dalla documentazione allegata in atti, e nello specifico , oltre al mappale 962 (in esame), i mappali 963 (ex 484) , 327, 328 e 269, quali aree che hanno contribuito alla verifica della permeabilità del suolo da edificare;

02. Autorizzazione Paesaggistica N. 14 del 24/04/2007 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per modifiche interne ed esterne, aumento di unità immobiliari, realizzazione di nuovi posti box auto e cantine, modifica dell'accesso al fabbricato in via di Marzalla; con allegata Tavola grafica n.04 riferita allo schema parcheggi e alle verifiche sulla permeabilità.

03. Autorizzazione Paesaggistica N. 54 del 21/11/2008 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.69/2004 relativa al fabbricato in via di Marzalla;

04. Permesso a Costruire n.12/2009 del 7.05.2009 quale variante alla C.E.n.69/2004 e rinnovo intestato alla società ITALCASE S.C.A.R.L. con sede in Pagani (SA);

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti, interni all' unità, necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità con la tavola di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio abilitativo .

Si precisa che, come indicato nel link " consistenza immobile", le superfici riportate all'interno dei singoli vani non corrispondono agli effettivi calcoli con le quote ivi riportate.

Relativamente all'intero fabbricato condominiale ed al lotto ove ricade si rileva una configurazione planimetrica corrispondente a quella di progetto fatta eccezione per gli spazi esterni che risultano in parte realizzati con materiali diversi da quanto indicato nella tavola di variante e relativa Autorizzazione Ambientale. In particolare si evidenzia la mancata realizzazione delle aiuole a verde.

In sede di sopralluogo è stato inoltre rilevato che il confine tra la particella 962 e la 963 risulta delimitato da una parete in c.a. non prevista nel progetto sopra richiamato, impedendo di fatto, ad oggi, l'esercizio della servitù di passo pedonale e carrabile costituita con atto (link " servitù") e gravante sul mappale 963.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

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

Dalle verifiche edilizie effettuate presso l'Archivio del Comune di Pescia sono emerse le seguenti pratiche edilizie intestate alla società ITALCASE SCARL quale proprietaria del lotto di terreno oggetto di edificazione dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene in esame:

01. Concessione Edilizia' N. 69/2004 del 11/06/2004 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la costruzione di edificio residenziale plurifamiliare posto in Via di Marzalla ; Detto permesso ha interessato anche altre particelle limitrofe come si evince dalla documentazione allegata in atti, e nello specifico , oltre al mappale 962 (in esame), i mappali 963 (ex 484) , 327, 328 e 269, quali aree che hanno contribuito alla verifica della permeabilità del suolo da edificare;

02. Autorizzazione Paesaggistica N. 14 del 24/04/2007 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per modifiche interne ed esterne, aumento di unità immobiliari, realizzazione di nuovi posti box auto e cantine,

modifica dell'accesso al fabbricato in via di Marzalla; con allegata Tavola grafica n.04 riferita allo schema parcheggi e alle verifiche sulla permeabilità.

03. Autorizzazione Paesaggistica N. 54 del 21/11/2008 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.69/2004 relativa al fabbricato in via di Marzalla;

04. Permesso a Costruire n.12/2009 del 7.05.2009 quale variante alla C.E.n.69/2004 e rinnovo intestato alla società ITALCASE S.C.A.R.L. con sede in Pagani (SA);

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti, interni alle unità, necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità dell'ambiente con quanto rappresentato nella tavola di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 5, PIANO TERRA-RIALZATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 10 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 2, piano Terra-Rialzato
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 2, PIANO TERRA-RIALZATO

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terra-rialzato di un più ampio edificio condominiale residenziale, con accesso da spazi comuni esterni (corridoio) e vano scala interno. Si precisa che è già stato predisposto il vano ascensore per l'inserimento del futuro impianto elevatore.

L'appartamento in esame è composto da un unico ambiente con angolo cottura, oltre bagno e antibagno.

Di pertinenza di detta unità risulta una rimessa, meglio descritta come bene 12, posta al piano seminterrato e raggiungibile dalla rampa carrabile esterna oltre spazi comuni esterni all'edificio.

La zona urbanistica ove risulta inserito l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità in esame è una zona extra-urbana molto ben collegata ai centri urbani limitrofi e servita dalle principali infrastrutture compreso la vicina stazione ferroviaria e gli spazi a parcheggio di uso pubblico.

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

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 16 Aprile 2024 congiuntamente all'ISVEG, come da verbale allegato alla presente.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Trattasi di un locale autorimessa posto al piano seminterrato dell' edificio condominiale residenziale di cui fa parte anche l'unità abitativa (bene 11), accessibile direttamente dalla via pubblica mediante rampa carrabile esterna oltre spazio di manovra a comune interno/esterno.

Detto bene è esattamente il primo a destra per chi scende dalla rampa carrabile e percorre lo spazio comune esterno, ed è formato da un unico locale dotato di portone metallico basculante.

La zona urbanistica ove risulta inserito l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità in esame è una zona extra-urbana molto ben collegata ai centri urbani limitrofi e servita dalle principali infrastrutture compreso la vicina stazione ferroviaria e gli spazi a parcheggio di uso pubblico.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 16 Aprile 2024 congiuntamente all'ISVEG, come da verbale allegato alla presente.

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 2, PIANO TERRA-RIALZATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 2, PIANO TERRA-RIALZATO

Il bene in esame confina su due lati con altra proprietà (sub.30 e sub.33) del soggetto esecutato **** Omissis ****, sui rimanenti lati su spazi comuni ed affacci su spazi esterni comuni, salvo se altri e più recenti confini;

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Il bene in esame confina su due lati con altra proprietà (sub.8) del soggetto esecutato **** Omissis **** oltre che su con spazi comuni interni/esterni, salvo se altri e più recenti confini;

CONSISTENZA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 2, PIANO TERRA-RIALZATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,70 mq	38,90 mq	1	38,90 mq	2,70 m	terra rialzato
Totale superficie convenzionale:				38,90 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,55 m	seminterrato
vano sottoscala	4,50 mq	5,50 mq	0,20	1,10 mq	1,50 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				23,10 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 2, PIANO TERRA-RIALZATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/2001 al 20/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1
Dal 20/07/2001 al 17/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1
Dal 17/07/2003 al 07/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1

Dal 07/12/2007 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 32 Categoria A3
Dal 18/12/2007 al 29/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 32 Categoria A3
Dal 29/07/2008 al 26/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 32 Categoria A3
Dal 08/11/2010 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 32 Categoria A3

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 2, PIANO TERRA-RIALZATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	962	32		A3	6°	2	38 mq	170,43 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti corrisponde all'attuale configurazione del bene in esame come da planimetria di Variazione del 07/12/2007 Pratica n. PT0126589 in atti dal 07/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6422.1/2007) a seguito della VARIAZIONE del 11/04/2001 Pratica n. 56755 in atti dal 11/04/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1933.1/2001) che costituiva la particella 962 Categoria F/1 (Area Urbana) della Consistenza di mq.830 come da atto di provenienza.

Ai fini storico catastali si rappresenta che l'intera particella 962 identificata al C.T. quale ente urbano di mq. 830 è derivata dall'originaria particella 484 di mq. 1160 mediante Tabella di variazione del 02/03/2001 protocollo n. 22535 in atti dal 02/03/2001 (n. 500.1/2001) a seguito di TIPO MAPPALE del 20/01/1988 protocollo n. 152724 in atti dal 18/12/2000 (n. 239.1/1988), e successiva Tabella di variazione del 05/06/2006 protocollo n. PT0034984 in atti dal 05/06/2006 (n. 34984.1/2006);

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	962	7		C6	5°	27	31 mq	101,79 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti, sotto riferita, corrisponde all'attuale configurazione del bene in esame:

Planimetria di Variazione del 07/12/2007 Pratica n. PT0126589 in atti dal 07/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6422.1/2007) a seguito della VARIAZIONE del 11/04/2001 Pratica n. 56755 in atti dal 11/04/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1933.1/2001) che costituiva la particella 962 Categoria F/1 (Area Urbana) della Consistenza di mq.830 come da atto di provenienza.

Ai fini storico catastali si rappresenta che l'intera particella 962 identificata al C.T. quale ente urbano di mq. 830 è derivata dall'originaria particella 484 di mq. 1160 mediante Tabella di variazione del 02/03/2001 protocollo n. 22535 in atti dal 02/03/2001 (n. 500.1/2001) a seguito di TIPO MAPPALE del 20/01/1988 protocollo n. 152724 in atti dal 18/12/2000 (n. 239.1/1988), e successiva Tabella di variazione del 05/06/2006 protocollo n. PT0034984 in atti dal 05/06/2006 (n. 34984.1/2006);

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 2, PIANO TERRA-RIALZATO**

L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione relativamente agli ambienti interni.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'unità in esame risulta in sufficienti condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 2, PIANO TERRA-RIALZATO

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre a quanto risulta dall'elaborato planimetrico in atti, e nello specifico :

- dal sub.1 quale BCNC A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 962 - SPAZI DI MANOVRA INTERNI ED ESTERNI E RAMPE)
- e dal sub.2 quale BCNC DAL SUBALTERNO 10 AL SUBALTERNO 42 (RAMPA PEDONALE INGRESSO CORRIDOI SCALE E ASCENSORE).

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre a quanto risulta dall'elaborato planimetrico in atti, e nello specifico :

- dal sub.1 quale BCNC A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 962 - SPAZI DI MANOVRA INTERNI ED ESTERNI E RAMPE)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 2, PIANO TERRA-RIALZATO

Con atto Notaio R.Lenzi del 20 luglio 2001, registrato a Pescia l'8 agosto 2001 al n. 1399 Serie IV, la precedente dante causa **** Omissis **** costituì a carico del resede di sua proprietà, rappresentato dalla particella 963, ed a favore del terreno rappresentato con la particella 962, servitù di passo pedonale e carrabile.

Nell'atto di compravendita tra i Sigg. ri **** Omissis **** alla società **** Omissis **** (dante causa degli attuali esecutati), risulta convenuto quanto segue, in merito alla modifica della servitù costituita:

- "nella eventualità di edificazione su detta area rappresentata con il Mappale 962, la servitù di passo costituita con il sopracitato atto in data 20 luglio 2001 repertorio n.32.457, trascritta a Pescia il 4 agosto 2001 al n. 2327 R.P., dovrà essere esercitata esclusivamente per le operazioni di carico e scarico, con possibilità di sosta temporanea, senza possibilità di parcheggio."

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Con atto Notaio R.Lenzi del 20 luglio 2001, registrato a Pescia l'8 agosto 2001 al n. 1399 Serie IV, la precedente dante causa **** Omissis **** costituì a carico del resede di sua proprietà, rappresentato dalla particella 963, ed a favore del terreno rappresentato con la particella 962, servitù di passo pedonale e carrabile.

Nell'atto di compravendita tra i Sigg. ri **** Omissis **** alla società **** Omissis **** (dante causa degli attuali esecutati), risulta convenuto quanto segue, in merito alla modifica della servitù costituita:

- "nella eventualità di edificazione su detta area rappresentata con il Mappale 962, la servitù di passo costituita con il sopracitato atto in data 20 luglio 2001 repertorio n.32.457, trascritta a Pescia il 4 agosto 2001 al n. 2327 R.P., dovrà essere esercitata esclusivamente per le operazioni di carico e scarico, con possibilità di sosta temporanea, senza possibilità di parcheggio."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 2, PIANO TERRA-RIALZATO

L'intero complesso è stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in muratura opportunamente intonacata fatta eccezione per le porzioni formanti la struttura della gronda e i parapetti dei terrazzi, che sono stati lasciati a faccia vista, ad oggi in buone condizioni di conservazione, stante l'edificazione risalente al 2009.

Le scale interne e i relativi disimpegni a comune, ai vari piani, sono rivestiti con elementi in marmo in buone condizioni di conservazione. La porta d'ingresso condominiale è formata da un ampio infisso in metallo e vetro.

L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione. Le pareti interne sono intonacate oltre che tinteggiate con colori neutri. La pavimentazione dei vari ambienti è in monocottura, la parete della zona-cottura e il locale bagno sono completi di rivestimento in ceramica; il bagno è altresì completo di tutti i sanitari, oltre vasca e doccia, con relative rubinetterie di buona manifattura ed è dotato di porta-finestra con accesso al terrazzo lato ovest.

La terrazza medesima, accessibile anche dalla zona giorno, risulta pavimentata con elementi di cotto da esterni e delimitata da un parapetto in c.a., ed ospita gli attacchi per l'alloggiamento futuro della caldaia murale.

Internamente all'appartamento risulterebbe completato l'impianto elettrico, sottotraccia, avendo rilevato tutti gli elementi di finitura (interruttori, placche, quadro elettrico, citofono), così come l'impianto idro sanitario risultando di fatto il posizionamento di tutto l'apparato sanitario. Relativamente all'impianto termico si rileva la predisposizione interna sottotraccia delle tubazioni e dei relativi attacchi per il posizionamento futuro degli elementi radianti.

Risulta inoltre realizzato, all'esterno, nello spazio comune fronte strada, come si evince dalla documentazione fotografica di riferimento, il vano condominiale per alloggiamento dei contatori per le relative utenze.

Ad oggi risulta installato il contatore di allacciamento dell'acqua all'acquedotto comunale avvenuto a seguito di richiesta effettuata nel 2021 dai proprietari delle tre unità immobiliari poste al piano secondo, uniche unità ad oggi abitate.

Gli infissi interni ed esterni, sono di legno di buona manifattura, le finestre sono dotate di vetrocamera e complete di persiane a battente, quest'ultime risultano rovinate all'esterno non essendo mai state oggetto di manutenzioni ordinarie in quanto esposte agli agenti atmosferici.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'intero complesso è stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in muratura opportunamente intonacata fatta eccezione per le porzioni formanti la struttura della gronda e i parapetti dei terrazzi, che sono stati lasciati a faccia vista, ad oggi in buone condizioni di conservazione, stante l'edificazione risalente al 2009.

- L'unità in esame, posta al piano seminterrato, risulta in buone condizioni di conservazione, le pareti interne sono intonacate, la pavimentazione è in battuto di cemento. È presente l'impianto elettrico, sottotraccia, non attivo. Il portone d'accesso è in metallo del tipo basculante con serratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 2, PIANO TERRA-RIALZATO

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 2, PIANO TERRA-RIALZATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2001	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	20/07/2001	32457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl.Immob. di Pescia	04/08/2001	2326	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	17/07/2003	38388	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	21/07/2003	4080	2569
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2007	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NPTAIO LOTTINI MASSIMO	18/12/2007	22114	7557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv.Pubbl. Immob. di Pescia	27/12/2007	8910	4573
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOATIO LOTTINI MASSIMO	29/07/2008	23523	8217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv.Pubbl.Immobiliar e di Pescia	06/08/2008	4372	2524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2015	**** Omissis ****	ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LOTTINI MASSIMO	26/05/2015	31715	13752
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Serv.Pubbl. Immob. di Pescia	01/06/2015	1931	1356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2001	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	20/07/2001	32457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	04/08/2001	2326	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/07/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO RAFFAELE LENZI	17/07/2003			38388	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio Serv. Pubbl. Immob. di Pescia	21/07/2003			4080	2569
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/2007	**** Omissis ****			ATTO DI COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NPTAIO LOTTINI MASSIMO	18/12/2007	22114	7557
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv.Pubbl. Immob. di Pescia	27/12/2007	8910	4573
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOATIO LOTTINI MASSIMO	29/07/2008	23523	8217
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv.Pubbl.Immobiliar e di Pescia	06/08/2008	4372	2524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LOTTINI MASSIMO	26/05/2015	31715	13752
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del Territorio - Serv.Pubbl. Immob. di Pescia	01/06/2015	1931	1356		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza è già stato depositato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 2, PIANO TERRA-RIALZATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 27/11/2007
Reg. gen. 8190 - Reg. part. 2416
Importo: € 22.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.449,60
Note: La presente formalità grava sull'intera particella 962 di mq. 830.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione** derivante da Atto Equitalia Servizi di Riscossione
Iscritto a Pescia il 03/10/2016
Reg. gen. 3942 - Reg. part. 725
Importo: € 482.876,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato RP 943 del 23.07.2003
Iscritto a Pescia il 21/07/2023
Reg. gen. 4226 - Reg. part. 556
Importo: € 1.141.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 761.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 17/07/2003
N° repertorio: 38390
N° raccolta: 19637

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescia il 29/02/2024
Reg. gen. 1246 - Reg. part. 824
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

L'IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI REP.4899 DEL 6 LUGLIO 2016 E TRASCRITTA A PESCIA IN DATA 14 OTTOBRE 2016 A FAVORE DELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA CON SEDE IN ROMA CONTRO **** Omissis **** RISULTA CANCELLATA TOTALMENTE COME DA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 24/10/2023 Numero di repertorio 41775/19886 Notaio LOTTINI MASSIMO Codice fiscale LTT MSM 57T09 F839 U Sede SANT'ANTONIO ABATE (NA) TRASCRITTA IN DATA 28 MARZO 2024 AL REG.PART.468;

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 27/11/2007
Reg. gen. 8190 - Reg. part. 2416
Importo: € 22.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.449,60
Note: La presente formalità grava sull'intera particella 962 di mq. 830.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa /Riscossione** derivante da Atto Equitalia Servizi di Riscossione
Iscritto a Pescia il 03/10/2016
Reg. gen. 3942 - Reg. part. 725
Importo: € 482.876,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato RP 943 del 23.07.2003
Iscritto a Pescia il 21/07/2023
Reg. gen. 4226 - Reg. part. 556
Importo: € 1.141.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 761.000,00
Rogante: Notaio Raffaele Lenzi
Data: 17/07/2003
N° repertorio: 38390
N° raccolta: 19637

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pescia il 29/02/2024
Reg. gen. 1246 - Reg. part. 824

L'IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI NAPOLI REP.4899 DEL 6 LUGLIO 2016 E TRASCRTTA A PESCIA IN DATA 14 OTTOBRE 2016 A FAVORE DELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA CON SEDE IN ROMA CONTRO **** Omissis **** RISULTA CANCELLATA TOTALMENTE COME DA SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 24/10/2023 Numero di repertorio 41775/19886 Notaio LOTTINI MASSIMO Codice fiscale LTT MSM 57T09 F839 U Sede SANT'ANTONIO ABATE (NA) TRASCRTTA IN DATA 28 MARZO 2024 AL REG.PART.468;

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 2, PIANO TERRA-RIALZATO

Nello strumento urbanistico vigente, quale Piano Operativo Comunale adottato con D.C. n.49 del 20.07.2022, la zona urbanistica, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame, è la zona B1 di cui all'art.26.4 delle NTA che definisce le medesime quali parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate di opere di urbanizzazione.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Nello strumento urbanistico vigente, quale Piano Operativo Comunale adottato con D.C. n.49 del 20.07.2022, la zona urbanistica, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame, è la zona B1 di cui all'art.26.4 delle NTA che definisce le medesime quali parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate di opere di urbanizzazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 2, PIANO TERRA-RIALZATO

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

Dalle verifiche edilizie effettuate presso l'Archivio del Comune di Pescia sono emerse le seguenti pratiche edilizie intestate alla società ITALCASE SCARL quale proprietaria del lotto di terreno oggetto di edificazione dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene in esame:

01. Concessione Edilizia' N. 69/2004 del 11/06/2004 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la costruzione di edificio residenziale plurifamiliare posto in Via di Marzalla ; Detto permesso ha interessato anche altre particelle limitrofe come si evince dalla documentazione allegata in atti, e nello specifico , oltre al mappale 962 (in esame), i mappali 963 (ex 484) , 327, 328 e 269, quali aree che hanno contribuito alla verifica della permeabilità del suolo da edificare;

02. Autorizzazione Paesaggistica N. 14 del 24/04/2007 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per

modifiche interne ed esterne, aumento di unità immobiliari, realizzazione di nuovi posti box auto e cantine, modifica dell'accesso al fabbricato in via di Marzalla; con allegata Tavola grafica n.04 riferita allo schema parcheggio e alle verifiche sulla permeabilità.

03. Autorizzazione Paesaggistica N. 54 del 21/11/2008 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.69/2004 relativa al fabbricato in via di Marzalla;

04. Permesso a Costruire n.12/2009 del 7.05.2009 quale variante alla C.E.n.69/2004 e rinnovo intestato alla società ITALCASE S.C.A.R.L. con sede in Pagani (SA);

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti, interni all' unità, necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità con la tavola di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio abilitativo.

Si precisa che, come indicato nel link " consistenza immobile", le superfici riportate all'interno dei singoli vani non corrispondono agli effettivi calcoli con le quote ivi riportate.

Relativamente all'intero fabbricato condominiale ed al lotto ove ricade si rileva una configurazione planimetrica corrispondente a quella di progetto fatta eccezione per gli spazi esterni che risultano in parte realizzati con materiali diversi da quanto indicato nella tavola di variante e relativa Autorizzazione Ambientale. In particolare si evidenzia la mancata realizzazione delle aiuole a verde.

In sede di sopralluogo è stato inoltre rilevato che il confine tra la particella 962 e la 963 risulta delimitato da una parete in c.a. non prevista nel progetto sopra richiamato, impedendo di fatto, ad oggi, l'esercizio della servitù di passo pedonale e carrabile costituita con atto (link " servitù") e gravante sul mappale 963.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

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

Dalle verifiche edilizie effettuate presso l'Archivio del Comune di Pescia sono emerse le seguenti pratiche edilizie intestate alla società ITALCASE SCARL quale proprietaria del lotto di terreno oggetto di edificazione dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte il bene in esame:

01. Concessione Edilizia' N. 69/2004 del 11/06/2004 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la costruzione di edificio residenziale plurifamiliare posto in Via di Marzalla ; Detto permesso ha interessato anche altre particelle limitrofe come si evince dalla documentazione allegata in atti, e nello specifico , oltre al mappale 962 (in esame), i mappali 963 (ex 484) , 327, 328 e 269, quali aree che hanno contribuito alla verifica della permeabilità del suolo da edificare;

02. Autorizzazione Paesaggistica N. 14 del 24/04/2007 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per modifiche interne ed esterne, aumento di unità immobiliari, realizzazione di nuovi posti box auto e cantine, modifica dell'accesso al fabbricato in via di Marzalla; con allegata Tavola grafica n.04 riferita allo schema parcheggio e alle verifiche sulla permeabilità.

03. Autorizzazione Paesaggistica N. 54 del 21/11/2008 intestata a COOPERATIVA ITALCASE S.C.A.R.L. per la variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.69/2004 relativa al fabbricato in via di Marzalla;

04. Permesso a Costruire n.12/2009 del 7.05.2009 quale variante alla C.E.n.69/2004 e rinnovo intestato alla società ITALCASE S.C.A.R.L. con sede in Pagani (SA);

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti, interni alle unità, necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità dell'ambiente con quanto rappresentato nella tavola di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 2, PIANO TERRA-RIALZATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 12 - GARAGE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO SEMINTERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, interno 9, piano Primo
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Marzalla, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 9, PIANO PRIMO

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un più ampio edificio condominiale residenziale, con accesso da spazi comuni esterni (corridoio) e vano scala interno. Si precisa che è già stato predisposto il vano ascensore per l'inserimento del futuro impianto elevatore.

L'appartamento in esame è composto da un ambiente soggiorno con angolo cottura, camera, studio e bagno, oltre terrazza accessibile sia dalla zona giorno che dal bagno. A corredo anche una cantina posta al piano seminterrato, e due posti auto scoperti meglio descritti come bene 14;

La zona urbanistica ove risulta inserito l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità in esame è una zona extra-urbana molto ben collegata ai centri urbani limitrofi e servita dalle principali infrastrutture compreso la vicina stazione ferroviaria e gli spazi a parcheggio di uso pubblico.

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

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 16 Aprile 2024 congiuntamente all'ISVEG, come da verbale allegato alla presente.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO TERRA

Trattasi di due posti auto ubicati al piano terra, nel lotto di pertinenza dell' edificio condominiale residenziale di cui fa parte anche l'unità abitativa (bene 13), accessibili direttamente dalla via pubblica in quanto in fregio alla stessa.

Trattasi dei primi due spazi posti in prossimità del vano esterno adibito ad alloggio delle utenze, come meglio rappresentati nell'elaborato planimetrico catastale di riferimento.

La zona urbanistica ove risulta inserito l'edificio condominiale di cui fa parte l'unità in esame è una zona extra-urbana molto ben collegata ai centri urbani limitrofi e servita dalle principali infrastrutture compreso la vicina stazione ferroviaria e gli spazi a parcheggio di uso pubblico.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 16 Aprile 2024 congiuntamente all'ISVEG, come da verbale allegato alla presente.

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 9, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 9, PIANO PRIMO

Il bene in esame confina su due lati con altra proprietà (sub.35 e sub.36) del soggetto esecutato **** Omissis ****, sui rimanenti lati su spazi comuni ed affacci su spazi esterni comuni, salvo se altri e più recenti confini;

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO TERRA

Il bene in esame confina a nord con altra proprietà (sub.19) del soggetto esecutato **** Omissis **** ad ovest con la strada pubblica e sui rimanenti lati con spazi comuni esterni, salvo se altri e più recenti confini;

CONSISTENZA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 9, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,90 mq	62,35 mq	1	62,35 mq	2,70 m	primo
Terrazza	7,10 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	primo
Cantina	2,70 mq	3,00 mq	0,33	0,99 mq	2,58 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				65,34 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 9, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/2001 al 20/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1
Dal 20/07/2001 al 17/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962 Categoria F1
Dal 17/07/2003 al 07/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962

		Categoria F1
Dal 07/12/2007 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 34,11 Categoria A3
Dal 18/12/2007 al 29/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 34,11 Categoria A3
Dal 29/07/2008 al 26/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 34,11 Categoria A3
Dal 26/05/2015 al 01/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 85, Part. 962, Sub. 34,11 Categoria A3

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

ASTE GIUDIZIARIE

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 9, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	962	34		A3	6°	4	66 mq	340,86 €	1°	
	85	962	11		C2	5°	3	3 mq	6,97 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale in atti corrisponde all'attuale configurazione del bene in esame come da planimetria di Variazione del 07/12/2007 Pratica n. PT0126589 in atti dal 07/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6422.1/2007) a seguito della VARIAZIONE del 11/04/2001 Pratica n. 56755 in atti dal 11/04/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1933.1/2001) che costituisce la particella 962 Categoria F/1 (Area Urbana) della Consistenza di mq.830 come da atto di provenienza.

Ai fini storico catastali si rappresenta che l'intera particella 962 identificata al C.T. quale ente urbano di mq. 830 è derivata dall'originaria particella 484 di mq. 1160 mediante Tabella di variazione del 02/03/2001 protocollo n. 22535 in atti dal 02/03/2001 (n. 500.1/2001) a seguito di TIPO MAPPALE del 20/01/1988 protocollo n. 152724 in atti dal 18/12/2000 (n. 239.1/1988), e successiva Tabella di variazione del 05/06/2006 protocollo

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	962	17		C6	1°	10	10 mq	19,63 €	Terra	
	85	962	18		C6	1°	10	10 mq	19,63 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

LE planimetrie catastali in atti, sotto riferita, corrispondono all'attuale configurazione del bene in esame:

Planimetria di Variazione del 07/12/2007 Pratica n. PT0126589 in atti dal 07/12/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6422.1/2007) a seguito della VARIAZIONE del 11/04/2001 Pratica n. 56755 in atti dal 11/04/2001 DEMOLIZIONE PARZIALE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1933.1/2001) che costituiva la particella 962 Categoria F/1 (Area Urbana) della Consistenza di mq.830 come da atto di provenienza.

Ai fini storico catastali si rappresenta che l'intera particella 962 identificata al C.T. quale ente urbano di mq. 830 è derivata dall'originaria particella 484 di mq. 1160 mediante Tabella di variazione del 02/03/2001 protocollo n. 22535 in atti dal 02/03/2001 (n. 500.1/2001) a seguito di TIPO MAPPALE del 20/01/1988 protocollo n. 152724 in atti dal 18/12/2000 (n. 239.1/1988), e successiva Tabella di variazione del 05/06/2006 protocollo n. PT0034984 in atti dal 05/06/2006 (n. 34984.1/2006);

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 9, PIANO PRIMO

L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione relativamente agli ambienti interni.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO TERRA

L'unità in esame risulta in sufficienti condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 9, PIANO PRIMO

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre a quanto risulta dall'elaborato planimetrico in atti, e nello specifico :

- dal sub.1 quale BCNC A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 962 - SPAZI DI MANOVRA INTERNI ED ESTERNI E RAMPE)
- e dal sub.2 quale BCNC DAL SUBALTERNO 10 AL SUBALTERNO 42 (RAMPA PEDONALE INGRESSO CORRIDOI SCALE E ASCENSORE).

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO TERRA

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre a quanto risulta dall'elaborato planimetrico in atti, e nello specifico :

- dal sub.1 quale BCNC A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 962 - SPAZI DI MANOVRA INTERNI ED ESTERNI E RAMPE)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 9, PIANO PRIMO

Con atto Notaio R.Lenzi del 20 luglio 2001, registrato a Pescia l'8 agosto 2001 al n. 1399 Serie IV, la precedente dante causa **** Omissis **** costituì a carico del resede di sua proprietà, rappresentato dalla particella 963, ed a favore del terreno rappresentato con la particella 962, servitù di passo pedonale e carrabile.

Nell'atto di compravendita tra i Sigg. ri **** Omissis **** alla società **** Omissis **** (dante causa degli attuali esecutati), risulta convenuto quanto segue, in merito alla modifica della servitù costituita:

- "nella eventualità di edificazione su detta area rappresentata con il Mappale 962, la servitù di passo costituita con il sopracitato atto in data 20 luglio 2001 repertorio n.32.457, trascritta a Pescia il 4 agosto 2001 al n. 2327 R.P., dovrà essere esercitata esclusivamente per le operazioni di carico e scarico, con possibilità di sosta temporanea, senza possibilità di parcheggio."

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO TERRA

Con atto Notaio R.Lenzi del 20 luglio 2001, registrato a Pescia l'8 agosto 2001 al n. 1399 Serie IV, la precedente dante causa **** Omissis **** costituì a carico del resede di sua proprietà, rappresentato dalla particella 963, ed a favore del terreno rappresentato con la particella 962, servitù di passo pedonale e carrabile.

Nell'atto di compravendita tra i Sigg. ri **** Omissis **** alla società **** Omissis **** (dante causa degli attuali esecutati), risulta convenuto quanto segue, in merito alla modifica della servitù costituita:

- "nella eventualità di edificazione su detta area rappresentata con il Mappale 962, la servitù di passo costituita con il sopracitato atto in data 20 luglio 2001 repertorio n.32.457, trascritta a Pescia il 4 agosto 2001 al n. 2327 R.P., dovrà essere esercitata esclusivamente per le operazioni di carico e scarico, con possibilità di sosta

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 9, PIANO PRIMO

L'intero complesso è stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in muratura opportunamente intonacata fatta eccezione per le porzioni formanti la struttura della gronda e i parapetti dei terrazzi, che sono stati lasciati a faccia vista, ad oggi in buone condizioni di conservazione, stante l'edificazione risalente al 2009.

Le scale interne e i relativi disimpegni a comune, ai vari piani, sono rivestiti con elementi in marmo in buone condizioni di conservazione. La porta d'ingresso condominiale è formata da un ampio infisso in metallo e vetro.

L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione. Le pareti interne sono intonacate oltre che tinte con colori neutri. La pavimentazione dei vari ambienti è in monocottura, la parete della zona-cottura e il locale bagno sono completi di rivestimento in ceramica; il bagno è altresì completo di tutti i sanitari, oltre vasca e doccia, con relative rubinetterie di buona manifattura ed è dotato di porta-finestra con accesso al terrazzo lato ovest.

La terrazza medesima, accessibile anche dalla zona giorno, risulta pavimentata con elementi di cotto da esterni e delimitata da un parapetto in c.a., ed ospita gli attacchi per l'alloggiamento futuro della caldaia murale.

Internamente all'appartamento risulterebbe completato l'impianto elettrico, sottotraccia, avendo rilevato tutti gli elementi di finitura (interruttori, placche, quadro elettrico, citofono), così come l'impianto idro-sanitario risultando di fatto il posizionamento di tutto l'apparato sanitario. Relativamente all'impianto termico si rileva la predisposizione interna sottotraccia delle tubazioni e dei relativi attacchi per il posizionamento futuro degli elementi radianti.

Risulta inoltre realizzato, all'esterno, nello spazio comune fronte strada, come si evince dalla documentazione fotografica di riferimento, il vano condominiale per alloggiamento dei contatori per le relative Utenze.

Ad oggi risulta installato il contatore di allacciamento dell'acqua all'acquedotto comunale avvenuto a seguito di richiesta effettuata nel 2021 dai proprietari delle tre unità immobiliari poste al piano secondo, uniche unità ad oggi abitate.

Gli infissi interni ed esterni, sono di legno di buona manifattura, le finestre sono dotate di vetrocamera e complete di persiane a battente, quest'ultime risultano rovinate all'esterno non essendo mai state oggetto di manutenzioni ordinarie in quanto esposte agli agenti atmosferici.

Il vano cantina risulta rifinito con intonaco e pavimento cemento e dotato di porta in metallo (in parte rugginoso) con chiusura. Sono presenti tracce di umidità dovute al pregresso allagamento di tutto il piano seminterrato.

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO TERRA

L'intero complesso è stato realizzato con una struttura intelaiata in c.a. e tamponamenti in muratura opportunamente intonacata fatta eccezione per le porzioni formanti la struttura della gronda e i parapetti dei terrazzi, che sono stati lasciati a faccia vista, ad oggi in buone condizioni di conservazione, stante l'edificazione risalente al 2009.

- I posti auto occupano una porzione dello spazio interposto tra il fabbricato e la strada pubblica attualmente

realizzata con battuto di cemento. Non risulta alcuna delimitazione e/o materializzazione delle relative aree di sosta.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 9, PIANO PRIMO

L'immobile risulta libero

BENE N° 14 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MARZALLA, INTERNO 9, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2001	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	20/07/2001	32457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Serv. Pubb.Immob. di Pescia	04/08/2001	2326	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/07/2003	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°