
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cipriani Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa.....	9
Lotto 1.....	10
Descrizione.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini.....	11
Consistenza.....	12
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Lotto 2.....	18
Descrizione.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	20
Dati Catastali.....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Lotto 3.....	26
Descrizione.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini.....	28

Consistenza	28
Dati Catastali.....	28
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia.....	32
Lotto 4.....	34
Descrizione.....	35
Completezza documentazione ex art. 567	35
Titolarità.....	35
Confini	35
Consistenza	36
Dati Catastali.....	36
Stato conservativo.....	37
Parti Comuni.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti	37
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia.....	40
Lotto 5	41
Descrizione.....	42
Completezza documentazione ex art. 567	42
Titolarità.....	42
Confini	42
Consistenza	43
Dati Catastali.....	43
Stato conservativo.....	44
Parti Comuni.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti	44
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali.....	45
Formalità pregiudizievoli	46

Normativa urbanistica	47
Regolarità edilizia.....	47
Lotto 6	49
Descrizione.....	50
Completezza documentazione ex art. 567	50
Titolarità.....	50
Confini	50
Consistenza	51
Dati Catastali.....	51
Stato conservativo.....	51
Parti Comuni.....	52
Caratteristiche costruttive prevalenti	52
Stato di occupazione	52
Provenienze Ventennali.....	53
Formalità pregiudizievoli	54
Normativa urbanistica	55
Regolarità edilizia.....	55
Lotto 7	56
Descrizione.....	57
Completezza documentazione ex art. 567	57
Titolarità.....	57
Confini	57
Consistenza	58
Dati Catastali.....	58
Stato conservativo.....	59
Parti Comuni.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti	59
Stato di occupazione	59
Provenienze Ventennali.....	59
Formalità pregiudizievoli	60
Normativa urbanistica	61
Regolarità edilizia.....	62
Lotto 8	63
Descrizione.....	64
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°	64
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra.....	64
Completezza documentazione ex art. 567	64
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°	64

Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra.....	65
Titolarità.....	65
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°.....	65
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra.....	65
Confini.....	66
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°.....	66
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra.....	66
Consistenza.....	66
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°.....	66
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra.....	66
Dati Catastali.....	66
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°.....	67
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra.....	67
Stato conservativo.....	68
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°.....	68
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra.....	68
Parti Comuni.....	68
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°.....	68
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra.....	68
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	68
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°.....	68
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra.....	69
Stato di occupazione.....	69
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°.....	69
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra.....	69
Provenienze Ventennali.....	69
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°.....	69
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra.....	71
Formalità pregiudizievoli.....	73
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°.....	73
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra.....	74
Normativa urbanistica.....	75
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°.....	75
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra.....	75
Regolarità edilizia.....	75
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°.....	75
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra.....	76
Lotto 9.....	77

Descrizione.....	78
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti.....	78
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord.....	78
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita.....	78
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita.....	79
Completezza documentazione ex art. 567.....	79
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti.....	79
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord.....	79
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita.....	79
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita.....	79
Titolarità.....	79
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti.....	79
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord.....	80
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita.....	80
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita.....	80
Confini.....	81
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti.....	81
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord.....	81
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita.....	81
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita.....	81
Consistenza.....	81
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti.....	81
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord.....	82
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita.....	82
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita.....	82
Dati Catastali.....	83
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti.....	83
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord.....	83
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita.....	84
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita.....	84
Stato conservativo.....	85
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti.....	85
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord.....	85
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita.....	85
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita.....	85
Servitù, censo, livello, usi civici.....	85
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti.....	85
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita.....	85

Bene N° 13 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita	85
Caratteristiche costruttive prevalenti	85
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti.....	86
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord	86
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita	86
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita	86
Stato di occupazione	86
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti.....	86
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord	87
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita	87
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita	87
Provenienze Ventennali.....	87
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti.....	87
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord	88
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita	89
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita	91
Formalità pregiudizievoli	92
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti.....	92
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord	92
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita	93
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita	93
Normativa urbanistica	94
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti.....	94
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord	94
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita	95
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita	95
Stima / Formazione lotti.....	96
Lotto 1	96
Lotto 2	97
Lotto 3	98
Lotto 4	99
Lotto 5	100
Lotto 6	101
Lotto 7	102
Lotto 8	103
Lotto 9	105
Riepilogo bando d'asta	110
Lotto 1	110

Lotto 2	110
Lotto 3	110
Lotto 4	111
Lotto 5	111
Lotto 6	111
Lotto 7	112
Lotto 8	112
Lotto 9	113
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 172/2018 del R.G.E.	115
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 70.579,30	115
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 66.880,00	115
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 85.690,00	116
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 27.735,00	116
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 26.500,00	117
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 31.050,00	117
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 58.425,00	117
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 133.550,00	118
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 138.096,60	119
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	121
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 1°	121
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 2°	121
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 3°	122
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.6, piano Terra.....	123
Bene N° 5 - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.4, piano Terra.....	124
Bene N° 6 - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.2, piano Terra.....	124
Bene N° 7 - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Galeotti n.c.142, piano Terra	125
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°	126
Bene N° 9 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra.....	126
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti.....	126
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord	127
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita	127
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita	128

INCARICO

In data 10/01/2019, 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 16/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 1°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 2°
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 3°
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.6, piano Terra
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.4, piano Terra
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.2, piano Terra
- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Galeotti n.c.142, piano Terra
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 1°

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto mediante scala interna condominiale oltre che da una piccola corte esclusiva accessibile direttamente dall'esterno (lato sud).

Detta unità risulta composta da un vano ingresso-pranzo-soggiorno, una camera, una cucina, un vano pluriuso dal quale si accede alla corte esterna, oltre bagno e disimpegno.

La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona interna al centro storico dotato dei principali servizi ed infrastrutture compreso la presenza dei parcheggi nelle vicine piazze pubbliche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'unità in esame confina con affacci su strada pubblica su due lati, su parti condominiali interne, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,70 mq	66,84 mq	1,00	66,84 mq	3,12 m	primo
Corte esterna	2,30 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	terra rialzato
Totale superficie convenzionale:				67,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	81	346	13		A3	4°	5	70 mq	309,87 €	Primo		

Corrispondenza catastale

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

Gli attuali dati catastali sono derivati dal classamento catastale rettificato ai sensi del d.m. 701/94 , variazione n.758.1/2010 del 26.01.2010 della planimetria di variazione catastale per divisione, diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione, presentata in data 28.05.2009 protoc. n.PT0086689 corrispondente a quanto rilevato in sede di sopralluogo. La precedente planimetria di variazione del 21.06.2006 protoc. n. PT0047290 presentata per esatta rappresentazione grafica e identificata dal mappale 345 sub.5 unito al mappale 346 sub.3 sostituiva la planimetria di variazione del 8.01.1996 protoc. n.79/c.1/1996 come riportata nell'atto di divisione del 25.03.1996 (Rosi/Rosi);

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

PARTI COMUNI

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre all'ingresso identificato dal subalterno 10 e al vano scala identificato dal subalterno 11 del mappale 346;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in oggetto risulta in buone condizioni di manutenzione, considerata la recente ristrutturazione che ha coinvolto l'intero fabbricato di cui fa parte detta mediante un insieme di opere volte a risanare e adeguare igienicamente la porzione di fabbricato in esame. La struttura dell'edificio è del tipo mista di pietrame e mattoni, il solaio di piano è in struttura lignea con mezzane di cotto, le pareti interne sono intonacate oltre che tinteggiate con colori chiari. La pavimentazione dei vari ambiente è in monocottura, il locale cucina e il locale bagno sono completi di rivestimento in ceramica, il bagno inoltre è completo di tutti i sanitari con relative rubinetterie di buona manifattura. L'impianti tecnologici esistenti, quali elettrico, termico e idro-sanitario, sono funzionanti oltre che certificati come da dichiarazioni in allegato. L'impianto termico è dotato di elementi radianti in alluminio e di caldaia murale alimentata a gas-metano posta nel vano cucina. Gli infissi interni ed esterni, sono di legno di buona manifattura, le finestre sono dotate di vetrocamera e complete di persiane in legno, il portoncino esterno lato sud è protetto da una soprastante pensilina in ferro e policarbonato trasparente.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/06/2015
- Scadenza contratto: 31/05/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Detta unità risulta locata al sig. **** Omissis **** come da copia del contratto di locazione e certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pescia in data 18.04.2019;

In merito alla verifica sulla congruità dell'attuale canone di locazione la sottoscritta, assunte informazioni relative ad annunci immobiliari di immobili comparabili a quello in esame (come da

annunci prodotti in allegato) , ritiene che detto canone applicato alla tipologia di detto appartamento, sia da considerarsi congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia - Serv.Publ.Immob.	11/11/1992	4297	2814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 25/03/1996	**** Omissis ****	Atto di divisione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio R.Lenzi	25/03/1996			19407	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle entrate di Pescia	15/04/1996			471	
Dal 16/05/2005	**** Omissis ****			Atto di compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R.Lenzi	16/06/2005	44725	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob.di Pescia	24/06/2005		2034-2035
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di	24/06/2005	1284	

		Pescia			
Dal 12/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.Coppola Bottazzi	12/07/2006	38953	8028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia	19/07/2006	4189	2650
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescia	18/07/2006	1695	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PESCIA aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 19/07/2006
Reg. gen. 4440 - Reg. part. 1086
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 763
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona A - sottozona A0 . I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 33 e 37 delle vigenti NTA.

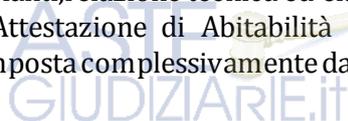


REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente a detta data sono state eseguiti interventi in conformità ai seguenti titoli edilizi:

01. Denuncia inizio attività N. 573/2005 del 09/11/2005 intestata a D.A.F. Costruzioni Snc di Di Stasio Angelo e Fabio snc (dante causa) per il restauro e il risanamento conservativo di un fabbricato condominiale posto in Via San Giuseppe n.c. 6/10 e successiva richiesta di Voltura a nome dei sigg.ri Venuti Mauro e Venuti Andrea a seguito di atto di compravendita del 12 Luglio 2006;
02. ATTO DI ASSENSO N. 15/2006 rilasciato il 16/03/2006 alla società D.A.F. Costruzioni Snc di Di Stasio Angelo e Fabio snc per restauro e risanamento conservativo di fabbricato condominiale con cambio di destinazione d'uso, frazionamento e modifiche prospettiche;
03. Comunicazione di fine lavori e contestuale variante finale ai sensi dell'ex art.39 P.E. n. 481/2009 del 28/07/2009 completa di certificato di rispondenza delle opere ai sensi dell'art.109 L.R.1/2005, relazione di conformità ai sensi dell'art.82 c.14 (lavori in copertura) , certificati di conformità degli impianti, relazione tecnica ed elaborato inerente lo stato finale;
02. Attestazione di Abitabilità N. 1024/2009 del 28/07/2009 relativa alla porzione di fabbricato composta complessivamente da n.ro 5 unità immobiliari;



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità fatta eccezione per la pensilina posta in aggetto sopra l'accesso a detta unità lato sud (corte esclusiva) come da documentazione fotografica prodotta in allegato.

Per tale opera non risulta possibile accedere ad alcuna sanatoria trattandosi di un'opera esterna per la quale occorre ottenere un preliminare Atto di Assenso comunale considerata la zona urbanistica di piano e quindi la verifica in merito alla compatibilità dell'opera con il contesto edificato. Per quanto sopra si precisa che dovrà essere proceduto alla sua completa rimozione.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 2°

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto mediante scala interna condominiale.

Detta unità risulta di media metratura ed è composta da un vano ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera, un vano pluriuso, oltre bagno e disimpegno.

La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona interna al centro storico dotato dei principali servizi ed infrastrutture compreso la presenza dei parcheggi nelle vicine piazze pubbliche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'unità in esame confina a ovest con altra proprietà dei debitori (bene 03) oltre parti condominiali, a sud/est con affacci sulla via pubblica, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,65 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	81	346	14		A3	4°	4,5	66 mq	278,89 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

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

Gli attuali dati catastali sono derivati dal classamento catastale rettificato ai sensi del d.m. 701/94 , variazione n.758.1/2010 del 26.01.2010 della planimetria di variazione catastale per divisione, diversa distribuzione spazi interni,ristrutturazione, presentata in data 28.05.2009 protoc. n.PT0086709 corrispondente a quanto rilevato in sede di sopralluogo . Tale variazione sopprimeva il precedente identificativo quale mappale 346 sub.7 come originato con la planimetria di variazione del 8.01.1996 protoc. n.79/c.1/1996 come riportata nell'atto di divisione del 25.03.1996 (Rosi/Rosi);

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre all'ingresso identificato dal subalterno 10 e al vano scala identificato dal subalterno 11 del mappale 346;



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in oggetto risulta in buone condizioni di manutenzione, considerata la recente ristrutturazione che ha coinvolto l'intero fabbricato di cui fa parte detta mediante un insieme di opere volte a risanare e adeguare igienicamente la porzione di fabbricato in esame. La struttura dell'edificio è del tipo mista di pietrame e mattoni, il solaio di piano è in struttura lignea con mezzane di cotto, le pareti interne sono intonacate oltre che tinteggiate con colori chiari. La pavimentazione dei vari ambiente è in monocottura, la porzione adibita a zona cottura e il locale bagno sono completi di rivestimento in ceramica, il bagno inoltre è completo di tutti i sanitari con relative rubinetterie di buona manifattura. L'impianti tecnologici esistenti, quali elettrico, termico e idro-sanitario, sono funzionanti oltre che certificati come da dichiarazioni in allegato. L'impianto termico è dotato di elementi radianti in alluminio e di caldaia murale alimentata a gas-metano posta nella zona cottura. Gli infissi interni ed esterni, sono di legno di buona manifattura, le finestre sono dotate di vetrocamera e complete di persiane in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/10/2013
- Scadenza contratto: 31/10/2021
- Scadenza disdetta: 30/04/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00



Detta unità risulta locata ai sigg. **** Omissis ****.

La scadenza di contratto sopra indicata è riferita alla seconda scadenza contrattuale considerata la durata di quattro anni prevista nel medesimo contratto.

Il canone di locazione inizialmente previsto nel contratto pari a € 400,00 mensili è stato ridotto a € 350,00 come da comunicazione sottoscritta dalle parti e comunicata all'Agenzia delle Entrate in data 22.07.2017 al n.1102;

In merito alla verifica sulla congruità dell'attuale canone di locazione la sottoscritta, assunte informazioni relative ad annunci immobiliari di immobili comparabili a quello in esame (come da annunci prodotti in allegato) , ritiene che detto canone applicato alla tipologia di detto appartamento, sia da considerarsi congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia - Serv.Pubbl.Immob.	11/11/1992	4297	2814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/03/1996	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R.Lenzi	25/03/1996	19407	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle entrate di Pescia	15/04/1996	471			
Dal 16/05/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R.Lenzi	16/06/2005	44725	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia	24/06/2005		2034-2035
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescia	24/06/2005	1284	
Dal 12/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.Coppola Bottazzi	12/07/2006	38953	8028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia	19/07/2006	4189	2650
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescia	18/07/2006	1695	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PESCIA aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 19/07/2006
Reg. gen. 4440 - Reg. part. 1086
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 763
Quota: 1/2

Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona A - sottozona A0 . I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 33 e 37 delle vigenti NTA.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in esame risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente a tale data sono stati eseguiti interventi in conformità ai titoli edilizi seguenti:

01. Denuncia inizio attività N. 573/2005 del 09/11/2005 intestata a D.A.F. Costruzioni Snc di Di Stasio Angelo e Fabio snc (dante causa) per il restauro e il risanamento conservativo di un fabbricato condominiale posto in Via San Giuseppe n.c. 6/10 e successiva richiesta di Voltura a nome dei sigg.ri Venuti Mauro e Venuti Andrea a seguito di atto di compravendita del 12 Luglio 2006;
02. ATTO DI ASSENSO N. 15/2006 rilasciato il 16/03/2006 alla società D.A.F. Costruzioni Snc di Di Stasio Angelo e Fabio snc per restauro e risanamento conservativo di fabbricato condominiale con cambio di destinazione d'uso, frazionamento e modifiche prospettiche;
03. Comunicazione di fine lavori e contestuale variante finale ai sensi dell'ex art.39 P.E. n. 481/2009 del 28/07/2009 completa di certificato di rispondenza delle opere ai sensi dell'art.109 L.R.1/2005, relazione di conformità ai sensi dell'art.82 c.14 (lavori in copertura) , certificati do conformità degli impianti, relazione tecnica ed elaborato inerente lo stato finale;
02. Attestazione di Abitabilità N. 1024/2009 del 28/07/2009 relativa alla porzione di fabbricato composta complessivamente da n.ro 5 unità immobiliari;

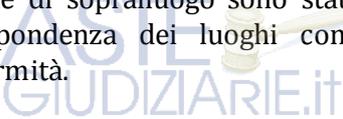


Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità.



LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 3°

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo e terzo di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto dalla via pubblica mediante scala interna condominiale.

Detta unità risulta di media metratura ed è composta al piano secondo da un ingresso disimpegno e piccolo vano ripostiglio (corpo esterno) oltre scala interna esclusiva di collegamento con il piano terzo ove si sviluppa l'unità in esame composta da un ambiente adibito ad uso pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera doppia con servizio igienico, un vano studio, un vano pluriuso, oltre bagno e disimpegno.

La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona interna al centro storico dotato dei principali servizi ed infrastrutture compreso la presenza dei parcheggi nelle vicine piazze pubbliche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'unità in esame confina a sud/est con affacci su strada pubblica, a est relativamente alla porzione al piano secondo con altra proprietà dei debitori descritta al bene 02, salvo se altri e più recenti confini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	2,95 m	secondo e terzo
Totale superficie convenzionale:				82,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza sopra indicata è l'altezza media. L'altezza minima degli ambienti varia tra ml. 1,95 e 2,05.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	81	346	15		A3	4°	6	98 mq	371,85 €	Secondo terzo	

Corrispondenza catastale

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

Gli attuali dati catastali sono derivati dal classamento catastale rettificato ai sensi del d.m. 701/94 , variazione n.758.1/2010 del 26.01.2010 della planimetria di variazione catastale per divisione, diversa distribuzione spazi interni, ristrutturazione, presentata in data 28.05.2009 protoc. n.PT0086709 corrispondente a quanto rilevato in sede di sopralluogo . Tale variazione sopprimeva il precedente identificativo quale mappale 346 sub.7 come originato con la planimetria di variazione del 8.01.1996 protoc. n.79/c.1/1996 come riportata nell'atto di divisione del 25.03.1996 (Rosi/Rosi);

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre all'ingresso identificato dal subalterno 10 e al vano scala identificato dal subalterno 11 del mappale 346;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in oggetto risulta in buone condizioni di manutenzione, considerata la recente ristrutturazione che ha coinvolto l'intero fabbricato di cui fa parte detta mediante un insieme di opere volte a risanare e adeguare igienicamente la porzione di fabbricato in esame. La struttura dell'edificio è del tipo mista di pietrame e mattoni, il solaio di copertura è in struttura lignea con mezzane di cotto (con inseriti due lucernari in quanto trattasi di ambienti a tetto),le pareti interne sono intonacate oltre che tinteggiate con colori chiari. La pavimentazione dei vari ambiente è in monocottura, la porzione adibita a zona cottura e il locale bagno sono completi di rivestimento in ceramica, il bagno inoltre è completo di tutti i sanitari con relative rubinetterie di buona manifattura. L'impianti tecnologici esistenti, quali elettrico,termico e idro-sanitario, sono funzionanti oltre che certificati come da dichiarazioni in allegato. L'impianto termico è dotato di elementi radianti in alluminio e di caldaia murale alimentata a gas-metano posta nella zona cottura. Gli infissi interni ed esterni, sono di legno di buona manifattura , le finestre sono dotate di vetrocamera e complete di persiane in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/09/2016
- Scadenza contratto: 14/09/2020

Stato della causa in corso per il rilascio

Canoni di locazione



Canone mensile: € 400,00

Detta unità risulta locata al sig. **** Omissis ****, come da contratto di locazione e relativa certificazione rilasciata dall'Agenzia delle entrate di Pescia in data 18.04.2019, prodotti in allegato.

In merito alla verifica sulla congruità dell'attuale canone di locazione la sottoscritta, assunte informazioni relative ad annunci immobiliari di immobili comparabili a quello in esame (come da annunci prodotti in allegato) , ritiene che detto canone applicato alla tipologia di detto appartamento, sia da considerarsi congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/02/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia - Serv.Pubbl.Immob.	11/11/1992	4297	2814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 25/03/1996	**** Omissis ****	Atto di divisione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio R.Lenzi	25/03/1996			19407	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

		Agenzia delle entrate di Pescia	15/04/1996	471	
Dal 16/05/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R.Lenzi	16/06/2005	44725	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia	24/06/2005		2034-2035
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pescia	24/06/2005	1284			
Dal 12/07/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.Coppola Bottazzi	12/07/2006	38953	8028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia	19/07/2006	4189	2650
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pescia	18/07/2006	1695			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PESCIA aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 19/07/2006
Reg. gen. 4440 - Reg. part. 1086
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 763
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona A - sottozona A0 . I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 33 e 37 delle vigenti NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame risulta realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente a tale data sono stati eseguiti interventi in conformità ai seguenti titoli edilizi:
01. Denuncia inizio attività' N. 573/2005 del 09/11/2005 intestata a D.A.F. Costruzioni Snc di Di Stasio Angelo e Fabio snc (dante causa) per il restauro e il risanamento conservativo di un fabbricato

condominiale posto in Via San Giuseppe n.c. 6/10 e successiva richiesta di Voltura a nome dei sigg.ri Venuti Mauro e Venuti Andrea a seguito di atto di compravendita del 12 Luglio 2006;
02. ATTO DI ASSENSO N. 15/2006 rilasciato il 16/03/2006 alla società D.A.F. Costruzioni Snc di Di Stasio Angelo e Fabio snc per restauro e risanamento conservativo di fabbricato condominiale con cambio di destinazione d'uso, frazionamento e modifiche prospettiche ;
03. Comunicazione di fine lavori e contestuale variante finale ai sensi dell'ex art.39 P.E. n. 481/2009 del 28/07/2009 completa di certificato di rispondenza delle opere ai sensi dell'art.109 L.R.1/2005, relazione di conformità ai sensi dell'art.82 c.14 (lavori in copertura) , certificati di conformità degli impianti,relazione tecnica ed elaborato inerente lo stato finale;
02.Attestazione di Abitabilità N. 1024/2009 del 28/07/2009 relativa alla porzione di fabbricato composta complessivamente da n.ro 5 unità immobiliari;



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità.



LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.6, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto dalla porzione di parcheggio ad uso pubblico antistante.

Detta unità risulta composta da un unico ambiente oltre bagno e relativo antibagno.

La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona limitrofa al centro urbano posta in prossimità dei principali servizi e infrastrutture compreso supermercati e parcheggi, oltre che servita dalle principali vie di collegamento con le zone periferiche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'unità in esame confina a sud con parcheggio pubblico, a nord/ovest con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio	36,00 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	119	13		C1	11°	34	45 mq	637,41 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Gli attuali dati catastali sono derivati dal classamento catastale ai sensi del d.m. 701/94, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2013 protocollo n. PT0106333 in atti dal 31/12/2013 (n. 40707.1/2013) della planimetria di variazione catastale per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 31/12/2012 protocollo n. PT0154717 in atti dal 31/12/2012 UFFICIO a NEGOZIO (n. 46653.1/2012) corrispondente a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Ai fini storico catastali si precisa che l'attuale mappale deriva dal mappale 119 sub.11, in forza di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/08/2006 protocollo n. PT0059542 in atti dal 11/08/2006 MAGAZZINO a UFFICIO (n. 4783.1/2006), originato a sua volta dal mappale 119 sub.2 con la VARIAZIONE del 29/05/1987 protocollo n. 105387 in atti dal 01/08/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI (n.186C.1/1987), quale unità originaria acquistata dagli attuali proprietari.

STATO CONSERVATIVO

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



PARTI COMUNI

Trattandosi di unità inserita in un più ampio fabbricato condominiale, sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in oggetto fa parte di un più ampio edificio ad uso promiscuo il quale risulta in buone condizioni di manutenzione.

La porzione in esame, formata da un unico ambiente, risulta pavimentata con gres porcellanato mentre il bagno e l'antibagno sono rivestiti con elementi di ceramica oltre che dotati di sanitari quali tazza e lavandino; le pareti e i soffitti (separati da un arco strutturale), sono completamente intonacate e tinteggiate con colori minerali chiari in discreto stato di conservazione. Gli impianti tecnologici esistenti sono funzionanti, quello elettrico è posto sotto traccia , l'acqua calda sanitaria proviene da uno scaldabagno elettrico, mentre per la climatizzazione dell'ambiente è stato predisposto un elemento termico a parete modello Lamborghini. Gli infissi interni di accesso ai servizi sono in legno mentre l'infisso di entrata è in alluminio anodizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1958	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tito Staderini	30/01/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Serv.Publ.Immob.	03/02/1958	137	419
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 17/07/1960	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcello Liberati	17/07/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia	17/06/1960	750	464
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pescia	17/06/1960	1830	185		
Dal 19/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.Coppola Bottazzi	19/09/2005	35880	7351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia	21/09/2005	4922	2710
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pescia	21/09/2005	1963			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PESCIA aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 21/09/2005
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 1337
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava il bene in esame nella sua originaria consistenza (mappale 119 sub.2) come pervenuta con il titolo pubblico.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 05/02/2007
Reg. gen. 650 - Reg. part. 194
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava sopra il mappale 119 sub.11 che ha originato l'attuale sub.13 (bene in esame).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 763
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/2
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

La zona urbanistica , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona TERRITORIALE OMOGENEA A - sottozona AD3. I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 37 e 40 delle vigenti NTA.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame risulta realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente a tale data risulta presentata al Comune di Pescia una Comunicazione ai sensi dell'art.48 Legge 47/85 protoc.2629 del 3.07.1986 per la sanatoria delle opere interne eseguite in assenza di titolo e nello specifico trattasi della demolizione di una parete divisoria interna al fondo in esame avente la destinazione originaria di magazzino come risultante anche nel titolo di provenienza.

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una conformità volumetrica generale fatta eccezione per la realizzazione all'interno della predetta consistenza di un bagno con relativo antibagno , la cui realizzazione non si evince dai titoli edilizi acquisiti e verificati presso il Comune di Pescia, così come il cambio d'uso da magazzino a ufficio e poi a negozio come riportato nell'aggiornamento della planimetria catastale in atti riferita all'anno 2012.

Sulla base di quanto rilevato, per poter mantenere la destinazione catastale di negozio commerciale dovrà essere provveduto alla richiesta di idoneo accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 comportante il pagamento dei seguenti oneri e sanzioni:

- Oneri di Urbanizzazione UI e UII pari a €. 11,83/mc.;
- Costo di costruzione pari al 10% del valore delle opere realizzate abusivamente;
- Monetizzazione parcheggio nella misura di €. 150,00/mq. calcolata sul 60% della superficie netta commerciale detratta la percentuale del 10% della precedente destinazione a artigianale;
- Sanzione prevista dal R.E. vigente, considerato l'abuso configurabile nella categoria d'intervento Ristrutturazione, pari a €. 1725,00;

pertanto considerato il volume del bene pari a 134,40 mc, ipotizzando un costo complessivo a corpo delle opere realizzate all'interno quali bagno e antibagno, pari a €. 4500,00, e una superficie netta di mq.36,00 si ottengono i seguenti importi:

- Oneri di Urbanizzazione pari a €. 1590,00;
- Costo di costruzione €. 450,00 ;
- Oneri per monetizzazione pari a €.2700,00
- Sanzione amministrativa di €. 1725,00

per un totale di €. 6465,00 oltre onorari e spese accessorie per le relative pratiche edilizie apprezzabili in €.1800,00;



LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.4, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto dalla porzione di parcheggio pubblico antistante.

Detta unità risulta composta da un unico ambiente oltre bagno e relativo antibagno.

La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona limitrofa al centro urbano posta in prossimità dei principali servizi e infrastrutture compreso supermercati e parcheggi, oltre che servita dalle principali vie di collegamento con le zone periferiche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'unità in esame confina a sud con strada pubblica, a ovest con parti condominiali, a est con altra proprietà del debitore Venuti Mauro descritta al bene 06, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio	26,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,10 m	terra
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	119	12		C1	13°	27	30 mq	686,06 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Gli attuali dati catastali sono derivati dal classamento catastale ai sensi del d.m. 701/94, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2017 protocollo n. PT0020256 in atti dal 04/03/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12419.1/2017) della planimetria di variazione catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/03/2016 protocollo n. PT0010666 in atti dal 04/03/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.2153.1/2016) non corrispondente a quanto rilevato in sede di sopralluogo. Di fatto risulta un unico ambiente oltre w.c. e anti w.c. come dai titoli edilizi acquisiti, pertanto dovrà essere provveduto alla redazione di una nuova planimetria di variazione comportante i seguenti costi:

- diritti di presentazione pari a €. 50,00 oltre onorari e spese accessorie pari a €.450,00 per complessivi €. 500,00;

Ai fini storico catastali si precisa che l'attuale mappale deriva dallo stesso mappale 119 sub.12, in forza di VARIAZIONE del 11/08/2006 protocollo n. PT0059543 in atti dal 11/08/2006 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4784.1/2006), originato a sua volta dal mappale 119 sub.10 unito al mappale 91 sub.5 con la VARIAZIONE del 13/07/1987 protocollo n. 107937 in atti dal 12/08/2003 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 285C.1/1987), quale

unità originaria acquistata dagli attuali proprietari.



STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117;



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in oggetto fa parte di un più ampio edificio ad uso promiscuo il quale risulta in buone condizioni di manutenzione.

La porzione in esame, formata da un unico ambiente, risulta pavimentata con gres porcellanato mentre il bagno e l'antibagno sono rivestiti con elementi di ceramica oltre che dotati di sanitari quali tazza e lavandino; le pareti e i soffitti (divisi da un arco strutturale), sono completamente intonacate e tinteggiate con colori minerali chiari fatta eccezione per la porzione dell'arco lasciata con gli elementi di laterizio a faccia vista, in discreto stato di conservazione. Gli impianti tecnologici esistenti sono funzionanti, quello elettrico è posto sotto traccia, l'acqua calda sanitaria proviene da uno scaldabagno elettrico, mentre per la climatizzazione dell'ambiente è stato predisposto un elemento a parete modello Lamborghini. Gli infissi interni di accesso ai servizi sono in legno mentre l'infisso di entrata è in alluminio anodizzato.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/02/2019
- Scadenza contratto: 28/02/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00



Quanto sopra risulta dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pescia in data 18.04.2019 prodotta in allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1958	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tito Staderini	30/01/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Serv.Publ.Immob.	03/02/1958	137	419
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/1960	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcello Liberati	17/07/1960		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia	17/06/1960	750	464
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pescia	17/06/1960	1830	185		
Dal 19/09/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.Coppola Bottazzi	19/09/2005	35880	7351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia	21/09/2005	4922	2710
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Agenzia delle Entrate di Pescia	21/09/2005	1963	
--	--	------------------------------------	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PESCIA aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 21/09/2005
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 1337
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava il bene in esame nella sua originaria consistenza (mappale 119 sub.2) come pervenuta con il titolo pubblico.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 05/02/2007
Reg. gen. 650 - Reg. part. 194
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava sopra il mappale 119 sub.11 che ha originato l'attuale sub.13 (bene in esame).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 763
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/2



Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona TERRITORIALE OMOGENEA A - sottozona AD3. I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 37 e 40 delle vigenti NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame risulta realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente a tale data risulta presentate le seguenti pratiche edilizie:

01. Comunicazione ai sensi dell'art.48 Legge 47/85 protoc.2629 del 3.07.1986 per la sanatoria delle opere interne eseguite in assenza di titolo, a nome di Molendi Giorgio (dante causa);
02. Attestazione di Agibilità ai sensi dell'art.11 della L.R. 52/99 , protoc.729/A/01 del 13.03.2001, rilasciata a nome di Molendi Giorgio (dante causa);
03. Denuncia inizio attività' N. 455/2005 del 01/09/2005 (pratica Suap n.23772005) intestata a Venuti Mauro e relativa alle opere necessarie per il restauro e il risanamento conservativo di fondo commerciale con divisione in due unità immobiliari;
04. Comunicazione di fine lavori e contestuale variante finale ai sensi dell'ex art.39, P.E. n. 689/2006 , completa di elaborato inerente lo stato finale, autorizzazione allo scarico e dichiarazioni di conformità degli impianti;
05. Attestazione di Agibilità n.658/2006 del 14/09/2006 rilasciata a Venuti Mauro;



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità.



LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.2, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza in angolo con la via Galeotti ed avente accesso diretto dalla via pubblica sulla quale si affaccia. Detta unità risulta composta da un due ambienti oltre bagno e relativo antibagno.

La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona limitrofa al centro urbano posta in prossimità dei principali servizi e infrastrutture compreso supermercati e parcheggi, oltre che servita dalle principali vie di collegamento con le zone periferiche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'unità in esame confina a sud e a est con strade pubbliche , a ovest con altra proprietà del debitore descritta al ben 05, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio	37,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	2,55 m	terra
Totale superficie convenzionale:				46,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	91	6		C1	14°	35	43 mq	1035,75 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Gli attuali dati catastali sono derivati dalla planimetria di VARIAZIONE del 11/08/2006 protocollo n. PT0059543 in atti dal 11/08/2006 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4784.1/2006), originati dal mappale 119 sub.10 unito al mappale 91 sub.5 con la VARIAZIONE del 13/07/1987 protocollo n. 107937 in atti dal 12/08/2003 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 285C.1/1987), quale unità originaria acquistata dagli attuali proprietari.

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117;



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in oggetto fa parte di un più ampio edificio ad uso promiscuo il quale risulta in buone condizioni di manutenzione.

La porzione in esame, formata da un due ambienti divisi da un ampia porta scorrevole a scrigno, risulta pavimentata con gres porcellanato mentre il bagno e l'antibagno sono rivestiti con elementi di ceramica oltre che dotati di sanitari quali tazza e lavandino; le pareti sono completamente intonacate e tinteggiate con colori minerali personalizzati mentre i soffitti formati da voltine in laterizio e longarine in ferro, sono lasciati a faccia vista, in discreto stato di conservazione. Gli impianti tecnologici esistenti sono funzionanti, quello elettrico è posto sotto traccia , l'acqua calda sanitaria proviene da uno scaldabagno elettrico, mentre per la climatizzazione dell'ambiente è stato predisposto un elemento a parete modello Lamborghini. Gli infissi interni di accesso ai servizi compreso lo scorrevole sono in legno mentre l'infisso di entrata e le finestre sono in alluminio anodizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/07/2006
- Scadenza contratto: 30/06/2024



Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Detta unità risulta locata al sig. **** Omissis **** come da contratto prodotto in allegato e relativa certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Pescia in data 18.04.2019.

Si precisa che l'attuale canone di locazione risulta comunicato all'Agenzia delle Entrate in data 26.05.2016 al n.ro 516 serie 3°.

In merito alla verifica sulla congruità dell'attuale canone di locazione la sottoscritta, assunte informazioni relative ad annunci immobiliari di immobili comparabili a quello in esame (come da annunci prodotti in allegato peraltro riferiti ai beni descritti ai nn.4 e 5) , ritiene che detto canone applicato alla tipologia di detto negozio, sia da considerarsi congruo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1958	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tito Staderini	30/01/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Serv.Publ.Immob.	03/02/1958	137	419
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/07/1960	**** Omissis ****	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Marcello Liberati	17/07/1960				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia	17/06/1960			750	464
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pescia	17/06/1960			1830	185
Dal 19/09/2005	**** Omissis ****			Atto di compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.Coppola Bottazzi	19/09/2005	35880	7351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia	21/09/2005	4922	2710
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescia	21/09/2005	1963	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PESCIA aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 21/09/2005
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 1337
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava il bene in esame nella sua originaria consistenza (mappale 119 sub.2) come pervenuta con il titolo pubblico.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 05/02/2007
Reg. gen. 650 - Reg. part. 194
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava sopra il mappale 119 sub.11 che ha originato l'attuale sub.13 (bene in esame).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 763
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/2
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona TERRITORIALE OMOGENEA A - sottozona AD3. I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 37 e 40 delle vigenti NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame risulta realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente a tale data risulta presentate le seguenti pratiche edilizie:

01. Comunicazione ai sensi dell'art.48 Legge 47/85 protoc.2629 del 3.07.1986 per la sanatoria delle opere interne eseguite in assenza di titolo, a nome di Molendi Giorgio (dante causa);
02. Attestazione di Agibilità ai sensi dell'art.11 della L.R. 52/99, protoc.729/A/01 del 13.03.2001, rilasciata a nome di Molendi Giorgio (dante causa);
03. Denuncia inizio attività N. 455/2005 del 01/09/2005 (pratica Suap n.23772005) intestata a Venuti Mauro e relativa alle opere necessarie per il restauro e il risanamento conservativo di fondo commerciale con divisione in due unità immobiliari;
04. Comunicazione di fine lavori e contestuale variante finale ai sensi dell'ex art.39, P.E. n. 689/2006, completa di elaborato inerente lo stato finale, autorizzazione allo scarico e dichiarazioni di conformità degli impianti;
05. Attestazione di Agibilità n.658/2006 del 14/09/2006 rilasciata a Venuti Mauro;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità.



LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Galeotti n.c.142, piano Terra



DESCRIZIONE

Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ed avente accesso diretto dalla via pubblica sulla quale si affaccia.

Detta unità risulta composta da un due ambienti tra loro comunicanti oltre piccolo servizio igienico ricavato in un sottoscala adiacente.

La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona limitrofa al centro urbano posta in prossimità dei principali servizi e infrastrutture compreso supermercati e parcheggi, oltre che servita dalle principali vie di collegamento con le zone periferiche.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



CONFINI



L'unità in esame confina a est con la via Galeotti, proprietà **** Omissis **** ,salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio	37,00 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	2,75 m	terra
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	90	2		C1	12°	37	41 mq	808,31 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Gli attuali dati catastali sono derivati VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/10/2011 protocollo n. PT0130413 in atti dal 10/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35373.1/2011) dalla planimetria di variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 26/11/2010 protocollo n. PT0131675 in atti dal 26/11/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.10350.1/2010).

Ai fini storico catastali si precisa che detta unità, come pervenuta agli attuali proprietari, risultava rappresentata nella planimetria di variazione catastale presentata per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/07/1988 in atti dal 31/05/1990 (n. 183C/1988) successivamente accertata dall'ufficio con CLASSAMENTO in atti dal 03/06/2003, IDENTIFICATA DAL MEDESIMO SUB.2.

STATO CONSERVATIVO

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



PARTI COMUNI

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità in oggetto fa parte di un più ampio edificio ad uso promiscuo il quale risulta in buone condizioni di manutenzione.

La porzione in esame, formata da un due ambienti comunicanti ma separati da parete attrezzata, risulta pavimentata con monocottura mentre il servizio igienico è parzialmente rivestito con elementi di ceramica oltre che dotati di sanitari minimi quali tazza e lavandino; le pareti degli ambienti principali sono completamente intonacate e tinteggiate con colori minerali personalizzati così come la porzione del soffitto dell'ambiente d'entrata, mentre la porzione di soffitto dell'ambiente tergo realizzato in struttura lignea risulta a faccia vista, in discreto stato di conservazione.

Gli impianti tecnologici esistenti sono funzionanti, quello elettrico è posto sotto traccia , l'acqua calda sanitaria proviene da uno scaldabagno elettrico, mentre per la climatizzazione dell'ambiente è stato predisposto un elemento termico a parete modello Lamborghini. Gli infissi interni quali finestre e l'infisso di entrata sono in alluminio anodizzato di colore chiaro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e utilizzato dalla società **** Omissis **** rappresentata dal debitore **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1956	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.Bellandi	10/10/1956		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate di Pescia - Sev.Pubbl.Immob.	24/10/1956	395	1167	

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescaia	23/10/1956	577	176
Dal 12/11/1987	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI MASSAGLIO AURELIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/11/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescaia - Serv.Pubbl.Immob.	01/10/1988		2318
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescaia		62	69
Dal 03/06/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola De Dominicis	03/06/1999	2962	630
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob.di Pescaia	16/06/1999	2915	1834
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescaia			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PESCIA aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 05/02/2007
Reg. gen. 650 - Reg. part. 194
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 23/12/2010
Reg. gen. 6021 - Reg. part. 1295
Quota: 1/1
Importo: € 188.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 763
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La zona urbanistica, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona TERRITORIALE OMOGENEA A - AD3. I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 37 e 40 delle vigenti NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame risulta realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente a tale data risulta presentate le seguenti pratiche edilizie:

01. Denuncia inizio attività N. 231/1998 del 03/11/1998 intestata a Venuti Mauro quale affittuario per esecuzione di alcune opere murarie interne al fondo commerciale posto in Via Galeotti n.c 142;
02. Comunicazione di fine lavori e contestuale variante finale (art. 2 Legge 662/1996) alla P.E. n.231/1998, pratica edilizia n.12/1999;
03. Domanda di Permesso di Abitabilità o di uso N. 1912/1999 del 05/02/1999 di fondo commerciale;
04. Accertamento di Conformità in Sanatoria n. 12/2007 rilasciata 27/03/2007 ai signori Venuti Andrea e Venuti Mauro per Sanatoria all'intervento per modifiche apertura al piano terra e sostituzione insegna in via Galeotti nc. 142;
05. Comunicazione di Inizio Lavori per opere di manutenzione straordinaria P.E. 50/2015 del 04/02/2015 intestata alla signora **** Omissis ****, per opere di manutenzione straordinaria alla copertura e ai prospetti del fabbricato condominiale posto in via Galeotti n.c. 138-140-142;
06. AUTORIZZAZIONE N.16/2015 rilasciata il 28/04/2015 ai signori Venuti Mauro, **** Omissis **** per opere di manutenzione straordinaria alla copertura e ai prospetti del fabbricato posto in via Galeotti n.c. 138-140-142;
07. AUTORIZZAZIONE N.27/2015 rilasciata il 15/06/2015 ai signori Venuti Mauro e altri, per opere di manutenzione straordinaria alla copertura e ai prospetti Loc. Casacce via Galeotti n.c. 138-140-142;
08. Comunicazione di Inizio Lavori per opere di manutenzione straordinaria P.E. N. 284/2015 del 29/06/2015 intestata ai signori Venuti Mauro e altri, per opere di manutenzione straordinaria alla copertura e ai prospetti Loc. Casacce via Galeotti n.c. 138-140-142;
09. ATTO DI ASSENSO N. 2/2018 P.E. n. 29/2018 rilasciato il 07/03/2018 alla società **** Omissis **** per installazione di insegna di esercizio di attività direzionale in via Galeotti nc. 142;



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità.



LOTTO 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO 1°

Trattasi di un appartamento posto al piano primo e secondo di un fabbricato condominiale ed avente accesso diretto mediante scala esterna a comune con altra unità.

Detta unità risulta composta al piano primo da un ampio locale ingresso-pranzo-soggiorno, un locale cucina con vano ripostiglio, due camere, locale bagno e disimpegno, oltre terrazzo accessibile dai locali cucina e soggiorno, e ampio vano mansarda/soffitta con terrazza posti al piano secondo soprastante l'intera porzione abitativa.

A corredo di detta unità risulta un posto auto come meglio descritto al bene 09 del medesimo lotto.

La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona periferica di detto comune, e più esattamente in località di Ponte all'Abate, una zona facilmente raggiungibile e ben collegata ai centri urbani limitrofi dotati delle principali infrastrutture.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO TERRA

Trattasi di un posto auto scoperto pertinenziale all'unità descritta al bene 08, ubicato nella porzione di terreno adiacente il fabbricato condominiale di cui fa parte e con accesso diretto dalla via pubblica.

La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona periferica di detto comune, e più esattamente in località di Ponte all'Abate, una zona facilmente raggiungibile e ben collegata ai centri urbani limitrofi dotati delle principali infrastrutture.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO 1°

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

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO TERRA

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



TITOLARITÀ

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO 1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO 1°

L'unità in esame confina a nord con # Bartolini Maria Cristina #, a est e ad ovest con affacci.....

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO TERRA

L'unità in esame confina a nord con # Fantozzi Sergio #, a ovest con **** Omissis ****, a sud con parti comuni, e ad est con la strada pubblica.

CONSISTENZA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,15 mq	70,70 mq	1,00	70,70 mq	2,80 m	primo
Soffitta	42,00 mq	50,00 mq	0,33	16,50 mq	0,00 m	secondo
Balcone scoperto	14,90 mq	14,90 mq	0,25	3,73 mq	0,00 m	primo
Terrazza	12,60 mq	13,79 mq	0,15	2,07 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				93,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	32,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	1182	17		A3	5°	6	92 mq	433,82 €	Primo e secondo	

Corrispondenza catastale

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

Gli attuali dati catastali sono derivati dal classamento catastale validato ai sensi del d.m. 701/94 , della planimetri di VARIAZIONE del 13/07/2005 protocollo n. PT0070588 in atti dal 13/07/2005 AMPLIAMENTO- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 18575.1/2005) corrispondente a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Ai fini storico catastali si precisa che il mappale 1182 quale Ente Urbano di mq. 543 costituito con Tipo mappale del 13/12/2004 protocollo n. PT0127398 in atti dal 13/12/2004 (n. 127398.1/2004) è stato originato dal mappale 301 in forza di FRAZIONAMENTO del 10/06/2004 protocollo n.PT0059334 in atti dal 10/06/2004 (n. 59334.1/2004)

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	1182	15		A3	1°	32	31 mq	62,8 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

Gli attuali dati catastali sono derivati dal classamento catastale validato ai sensi del d.m. 701/94 , della planimetri di VARIAZIONE del 12/07/2005 protocollo n. PT0070373 in atti dal 12/07/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.18541.1/2005) corrispondente a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Ai fini storico catastali si precisa che il mappale 1182 quale Ente Urbano di mq. 543 costituito con Tipo mappale del 13/12/2004 protocollo n. PT0127398 in atti dal 13/12/2004 (n. 127398.1/2004) è stato originato dal mappale 301 in forza di FRAZIONAMENTO del 10/06/2004 protocollo n. PT0059334 in atti dal 10/06/2004 (n. 59334.1/2004)

ASIE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO 1°

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

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO TERRA

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

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO 1°

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre all'accesso pedonale e al vano scala identificato dal subalterno 1 del mappale 1182;

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO TERRA

Sono parti comuni all'unità in esame quanto previsto dal C.C. all' art.1117 oltre all'accesso pedonale e al vano scala identificato dal subalterno 1 del mappale 1182;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO 1°

L'unità in oggetto risulta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione, considerata la sua recente edificazione. La struttura dell'edificio è in muratura portante con solai di piano e di copertura in laterizio armato. Le pareti interne sono intonacate oltre che tinteggiate con colori chiari e in alcuni ambienti con colori personalizzati. La pavimentazione dei vari ambiente è in parte in monocottura ed in parte in parquet di legno (camere) , il locale cucina e il locale bagno sono completi di rivestimento in ceramica, il bagno inoltre è completo di tutti i sanitari con relative rubinetterie di buona manifattura. La porzione ad uso soffitta risulta completamente rifinita con un pavimento in legno, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati con colori minerali chiari. Le terrazze sono pavimentate con elementi di cotto e dotate di balaustra in ferro tinteggiata di colore chiaro.

L'impianti tecnologici esistenti, quali elettrico,termico e idro-sanitario, sono funzionanti oltre che certificati come da dichiarazioni di conformità allegati all'abitabilità dell'intero edificio. L'impianto termico è dotato di elementi radianti in alluminio e di caldaia murale alimentata a gas-metano posta nel vano ripostiglio adiacente alla cucina. Gli infissi interni ed esterni, sono di legno di buona

manifattura , le finestre sono dotate di vetrocamera e complete di persiane in parte a battente e in parte scorrevoli.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO TERRA

Trattasi di un posto auto scoperto realizzato sopra un area pavimentata con elementi di porfido regolari in discreto stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO 1°

L'immobile risulta libero

Il debitore Venuto Andrea risulta anagraficamente residente in detta unità.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

Il debitore Venuto Andrea risulta anagraficamente residente in detta unità.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1977	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di Betti Antonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pesca - Serv.Pubbl.Immob.	17/01/1978	135	105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pesca	15/10/1977	3	20

Dal 24/02/1983	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.Bellandi	24/02/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia - Serv.Pubbl.Immob	14/03/1983	885	708
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pescia	07/03/1983	789	227		
Dal 01/02/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R.Lenzi	01/02/2001	31191	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia - Serv. Pubbl.Immob.	13/02/2001	682	427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2004	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia Sez.fallimentare	04/11/2003	3362	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia - Serv.Pubbl.Immob.	10/07/2004	4195	2512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D. De Grazia	19/07/2004	28691	
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia	21/07/2004		2685
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescia	19/07/2004	2445	
Dal 21/07/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D. De Grazia	21/07/2005	33587	2034
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia	22/07/2005	4008	2191
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	21/07/2005	2934	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1977	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di Betti Antonio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/1977		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia - Serv.Publ.Immob.	17/01/1978	135	105
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescia	15/10/1977	3	20
Dal 24/02/1983	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.Bellandi	24/02/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia - Serv.Pubbl.Immob	14/03/1983	885	708
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescia	07/03/1983	789	227
Dal 01/02/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R.Lenzi	01/02/2001	31191	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia - Serv. Pubbl.Immob.	13/02/2001	682	427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/07/2004	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia Sez.fallimentare	04/11/2003	3362	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia - Serv.Pubbl.Immob.	10/07/2004	4195	2512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D. De Grazia	19/07/2004	28691	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia	21/07/2004		2685
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescia	19/07/2004	2445	
Dal 21/07/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D. De Grazia	21/07/2005	33587	2034
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immob. di Pescia	22/07/2005	4008	2191
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pistoia	21/07/2005	2934	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PESCIA aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni


- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fonsiario
Iscritto a Pescia il 22/07/2005
Reg. gen. 4008 - Reg. part. 2191
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/2
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PESCIA aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fonsiario
Iscritto a Pescia il 22/07/2005
Reg. gen. 4008 - Reg. part. 2191
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/2
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni



- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**

Trascritto a Pescia il 06/07/2018

Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO 1°

La zona urbanistica , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona B1 . I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 42 e 44 delle vigenti NTA.

BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO TERRA

La zona urbanistica , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona B1 . I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 42 e 44 delle vigenti NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO 1°

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

01. Concessione Edilizia' N. 39/2004 del 11/06/2004 intestata a **** Omissis **** per costruzione di fabbricato di civile abitazione per complessive n.4 unità immobiliari;
02. Permesso di Costruire N. 30 del 11/07/2005 intestato a Società Immobiliare Valchiusa S.r.l.5/2006 per VARIANTE ALLA C.E. N.39/2004 (costruzione di fabbricato residenziale in Pescia Loc. Ponte all'Abate via di Sondolo); DANTE CAUSA
03. Comunicazione di fine lavori del 04/05/2006;
04. Attestazione di Abitabilità N. 611/2006 del 04/05/2006 relativa alle 4 unità immobiliari completa di dichiarazioni di conformità degli impianti;



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità.



BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

01. Concessione Edilizia' N. 39/2004 del 11/06/2004 intestata a **** Omissis **** per costruzione di fabbricato di civile abitazione per complessive n.4 unità immobiliari;
02. Permesso di Costruire N. 30 del 11/07/2005 intestato a Società Immobiliare Valchiusa S.r.l.5/2006 per VARIANTE ALLA C.E. N.39/2004 (costruzione di fabbricato residenziale in Pescia Loc. Ponte all'Abate via di Sondolo); DANTE CAUSA
03. Comunicazione di fine lavori del 04/05/2006;
04. Attestazione di Abitabilità N. 611/2006 del 04/05/2006 relativa alle 4 unità immobiliari completa di dichiarazioni di conformità degli impianti;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto legittimato urbanisticamente, rilevando una generale conformità.



LOTTO 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita



DESCRIZIONE



BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA PACINOTTI

Trattasi di una porzione di terreno edificabile ricadente all'interno di un contesto edificato ed urbanizzato, accessibile direttamente dalla via Pacinotti posta lungo la via Mammianese nord in località Paradisino.

La zona urbanistica di riferimento è una zona periferica rispetto al centro urbano, limitrofa alla rete viaria principale sulla quale si attesta un parcheggio di uso pubblico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Trattasi di una porzione di terreno boschivo posto lungo la via Mammianese nord ed accessibile direttamente dalla via Pacinotti mediante passaggio sopra porzione del bene 10 (facente parte del medesimo lotto) oltre piccola porzione posta a margine del Torrente Pescia, sotto strada lungo la via Mammianese nord.

La zona urbanistica di riferimento è una zona periferica rispetto al centro urbano, limitrofa alla rete viaria principale.

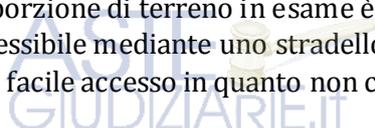
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

La porzione di terreno in esame è una area boscata ubicata in una zona pedecollinare di detto comune, accessibile mediante uno stradello interpodereale raggiungibile dalla strada vicinale di S.Margherita di non facile accesso in quanto non collegata direttamente alla viabilità pubblica.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

La porzione di terreno in esame è una area boscata ubicata in una zona collinare di detto comune, accessibile dalla viabilità pubblica (via di S.Margherita) sulla quale vi si attesta il confine lato ovest. Detto terreno è delimitato a nord dal fosso di S.Margherita e a sud da uno stradello interpodereale raggiungibile dalla strada vicinale di S.Margherita di non facile accesso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA PACINOTTI

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

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

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

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



TITOLARITÀ

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA PACINOTTI

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA PACINOTTI

Detto bene formati da più particelle confina a nord con proprietà **** Omissis ****, a nord/est con proprietà Venuti Andrea (bene 11), a est con proprietà **** Omissis ****, a sud/ovest con strada vicinale di Corsigliano, salvo se altri.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Detto bene formato dalla porzione di bosco confina a sud con proprietà **** Omissis ****, a nord con proprietà **** Omissis ****, a est con strada pubblica, a ovest con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

Detto bene formato dalla porzione di bosco confina a nord con proprietà **** Omissis ****, a est con strada pubblica, a ovest con proprietà **** Omissis ****, a est con strada vicinale Santa Margherita, salvo se altri.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

Detto bene formato da più particelle confina a nord/ovest con proprietà **** Omissis **** e strada comunale di S.Margherita, a nord con fosso S.Margherita, a est con proprietà **** Omissis ****, a sud con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA PACINOTTI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1649,00 mq	1649,00 mq	1,00	1649,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1649,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1649,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno boschivo	44770,00 mq	44770,00 mq	1,00	44770,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				44770,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44770,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La porzione di terreno identificata dalla particella 140 non viene considerata ai fini della consistenza in quanto poco apprezzabile ai fini estimativi.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	6830,00 mq	6830,00 mq	1,00	6830,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6830,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6830,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno bosco misto	12940,00 mq	12940,00 mq	1,00	12940,00 mq	0,00 m	
terreno bosco ceduo	1200,00 mq	1200,00 mq	1,00	1200,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				14140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14140,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA PACINOTTI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	176				Seminativo arborato	4°	00.01.20 mq	0,37 €	0,5 €	
75	711				Vigneto		00.00.11 mq	0,07 €	0,07 €	
75	710				Vigneto		00.15.80 mq	9,8 €	9,41 €	

Corrispondenza catastale

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

Trattasi di terreno attualmente in stato di abbandono, incolto.

Ai fini storico catastali si precisa che i mappali 710 e 711 sono derivati dall'originario mappale 177 (come pervenuto alla parte esecutata) in forza di FRAZIONAMENTO del 28/03/2007 protocollo n.PT0034803 in atti dal 28/03/2007 (n. 34803.1/2007).

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	60				Bosco misto	2°	04.47.70 mq	23,12 €	6,94 €	
75	140				Incolto produttivo		00.02.90 mq	0,03 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale



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



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	257				Bosco ceduo	2°	00.68.30 mq	2,12 €	1,06 €	

Corrispondenza catastale

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



BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	198				Bosco misto	2°	01.29.40 mq	6,68 €	2 €	
75	219				Bosco ceduo	3°	00.12.00 mq	0,19 €	0,19 €	

Corrispondenza catastale



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



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA PACINOTTI

Detto bene risulta incolto, in completo stato di abbandono.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Detto bene risulta in completo stato di abbandono.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

Detto bene risulta in completo stato di abbandono.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

Detto bene risulta in completo stato di abbandono, non governato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA PACINOTTI

Sopra la porzione identificata dal mappale 710 (porzione del mappale ex 177) risulta costituita servitù di attingimento acqua dal pozzo insistente sul fondo servente nonchè servitù di passo pedonale e carrabile a carico della strada asfaltata insistente sul medesimo fondo.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA PACINOTTI

La porzione di terreno in esame ricade in area edificabile come da C.D.U. rilasciato dal Comune di Pescia in data 15.04.2019 con i seguenti riferimenti normativi: art.43 per la porzione ricadente in zona B0 e art.44 per la porzione ricadente in zona B1.

Nello specifico, la porzione da valutare ai fini estimativi è quella ricadente in zona B1 le cui norme consentono l'edificazione, trattandosi di lotto libero, prevedendo una destinazione prevalentemente residenziale nel rispetto dei parametri edilizi della sottozona e delle tipologie edilizie in questa ricorrenti;

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto (I.E.D.) per concessione, autorizzazione o semplice comunicazione dell'inizio dei lavori.

Parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione fondiaria U_f mq. / mq. 0,50
- altezza, 2 piani fuori terra H_{max} ml. 7,50
- distanze dai confini De ml. 5,00
- distanze dalle strade Ds secondo allineamenti già in essere

Nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, in forza del Decreto Ministeriale 15.12.1959, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.83 del 05.04.1960, riguardante alcuni tratti collinari sui versanti est ed ovest della città, l'indice di utilizzazione fondiaria di cui sopra, è ridotto del 50%(cioè $U_f = mq./mq. 0,25$) per interventi da eseguire su lotti di terreno ineditati.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

La porzione di bosco, di vasta ampiezza, risulta di forma irregolare allungata e giacitura acclive; risulta accessibile sia dalla via pubblica che da stradelli poderali interni.

La piccola porzione di incolto risulta di una forma irregolare con giacitura piana ed accessibile solo alla pedona.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

Trattasi di un terreno di forma irregolare, di giacitura acclive, non governato e con accessibilità insufficiente per la sua ubicazione.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

Trattasi di un terreno di forma irregolare, di giacitura molto acclive, non governato e di accesso limitato per la sua ubicazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA PACINOTTI

L'immobile risulta libero

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

L'immobile risulta libero

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA**

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA PACINOTTI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1959	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.Bellandi	16/05/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia - Serv.Publ.Immob.	19/05/1959	851	687
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di Romoli Florindo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		19/12/2004		
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate di Pescia - Serv.Publ.Immob.	16/02/2006	848	477
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate di Pescia	08/06/2005	75	184
Dal 02/02/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio C.C. Bottazzi	02/02/2007	39555	8438
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle entrate di Pescia - Serv.Publ.Immob.	05/02/2007	649	358
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle entrate di Pescia	05/02/2007	326	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 16/05/1959	**** Omissis ****	Atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N° Raccolta N°
		Notaio C.Bellandi	16/05/1959	
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia -	19/05/1959	851 687

		Serv.Publ.Immob.			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di Romoli Florindo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/2004		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia - Serv.Publ.Immob.	16/02/2006	848	477
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Pescia	08/06/2005	75	184
Dal 02/02/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.C. Bottazzi	02/02/2007	39555	8438
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate di Pescia - Serv.Publ.Immob.	05/02/2007	649	358
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate di Pescia	05/02/2007	326	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

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

Dal 16/05/1959	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.Bellandi	16/05/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia - Serv.Publ.Immob.	19/05/1959	851	687
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di Romoli Florindo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescia - Serv.Publ.Immob.	16/02/2006	848	477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pescia	08/06/2005	75	184		
Dal 02/02/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.C. Bottazzi	02/02/2007	39555	8438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate di Pescia - Serv.Publ.Immob.	05/02/2007	649	358
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle entrate di Pescia	05/02/2007	326			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1959	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.Bellandi	16/05/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescaia - Serv.Publ.Immob.	19/05/1959	851	687
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di Romoli Florindo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pescaia - Serv.Publ.Immob.	16/02/2006	848	477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pescaia	08/06/2005	75	184		
Dal 02/02/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio C.C. Bottazzi	02/02/2007	39555	8438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate di Pescaia - Serv.Publ.Immob.	05/02/2007	649	358
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Agenzia delle entrate di Pescia	05/02/2007	326	
--	--	------------------------------------	------------	-----	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA PACINOTTI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PESCIA aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2018**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PESCIA aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2018**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PESCIA aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2018**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PESCIA aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2018**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA PACINOTTI

Nell'ambito del vigente regolamento Urbanistico le particelle in esame ricadono nelle seguenti zone di piano, come meglio descritte nel Certificato di Destinazione urbanistica n.32/2019 prtoc. 14724 del 15.04.2019 richiesto con istanza protoc. 12538 del 29.03.2019:

- mappale 176 - Z.T.O. "B" sottozona "B1" come disciplinata dall'art.44 delle N.T.A.;
- mappale 710 - in parte in Z.T.O. "B" sottozona "BO" come disciplinata dall'art.43 delle N.T.A., in parte in Z.T.O. "B" sottozona "B1" come disciplinata dall'art.44 delle N.T.A. in parte in Z.T.O. "Area di rispetto a vincolo speciale - Aree di Rispetto Stradale", come disciplinata dall'art.79 delle N.T.A.;;
- mappale 711 - Z.T.O. "B" sottozona "B1" come disciplinata dall'art.44 delle N.T.A.;

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Nell'ambito del vigente regolamento Urbanistico le particelle in esame ricadono nelle seguenti zone di piano, come meglio descritte nel Certificato di Destinazione urbanistica n.32/2019 prtoc. 14724 del 15.04.2019 richiesto con istanza protoc. 12538 del 29.03.2019:

- mappale 60 - in parte in Z.T.O. "E" sottozona "E1" come disciplinata dall'art.61 delle N.T.A., in parte in Z.T.O. "Area di rispetto a vincolo speciale - Aree di Rispetto Stradale", come disciplinata dall'art.79 delle N.T.A.;
- mappale 140 - Z.T.O. in parte in " Rete Viaria esistente" in parte in "Rete Idrografica" in parte in "Area di rispetto a vincolo speciale - Aree di Rispetto Stradale", come disciplinata dall'art.79 delle N.T.A., "Area di rispetto a vincolo speciale - Aree di Rispetto Fluviale", come disciplinata dall'art.83 delle

N.T.A.;;

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

Nell'ambito del vigente regolamento Urbanistico le particelle in esame ricadono nelle seguenti zone di piano, come meglio descritte nel Certificato di Destinazione urbanistica n.32/2019 prtoc. 14724 del 15.04.2019 richiesto con istanza protoc. 12538 del 29.03.2019:

- mappale 257 - in Z.T.O. "E" sottozona "E1" come disciplinata dall'art.61 delle N.T.A.;

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

Nell'ambito del vigente regolamento Urbanistico le particelle in esame ricadono nelle seguenti zone di piano, come meglio descritte nel Certificato di Destinazione urbanistica n.32/2019 prtoc. 14724 del 15.04.2019 richiesto con istanza protoc. 12538 del 29.03.2019:

- mappali 198,219 - in Z.T.O. "E" sottozona "E1" come disciplinata dall'art.61 delle N.T.A.;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 1°
Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto mediante scala interna condominiale oltre che da una piccola corte esclusiva accessibile direttamente dall'esterno (lato sud). Detta unità risulta composta da un vano ingresso-pranzo-soggiorno, una camera, una cucina, un vano pluriuso dal quale si accede alla corte esterna, oltre bagno e disimpegno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona interna al centro storico dotato dei principali servizi ed infrastrutture compreso la presenza dei parcheggi nelle vicine piazze pubbliche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 346, Sub. 13, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 74.294,00

La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dal borsino immobiliare (borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione, che apprezzano valori in fascia media pari a €1.114,00 /mq. oltre ad aver recepito informazioni da operatori del settore immobiliare su trattative per unità similari inserite in quella specifica zona alla cifra di €. 1.100,00/mq. (come da annunci immobiliari in allegato).

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento in particolare alla zona di ubicazione e allo stato manutentivo, il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame il valore unitario di €. 1.100,00/mq..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 1°	67,54 mq	1.100,00 €/mq	€ 74.294,00	100,00%	€ 74.294,00
Valore di stima:					€ 74.294,00

Valore di stima: € 74.294,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
locato con contratto opponibile	5,00	%

Valore finale di stima: € 70.579,30

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 2°
 Trattasi di un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto mediante scala interna condominiale. Detta unità risulta di media metratura ed è composta da un vano ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera, un vano pluriuso, oltre bagno e disimpegno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona interna al centro storico dotato dei principali servizi ed infrastrutture compreso la presenza dei parcheggi nelle vicine piazze pubbliche.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 346, Sub. 14, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 70.400,00
 La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dal borsino immobiliare (borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione, che apprezzano valori in fascia media pari a € 1.114,00 /mq. oltre ad aver recepito informazioni da operatori del settore immobiliare su trattative per unità simili inserite in quella specifica zona alla cifra di € 1.100,00/mq..

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento in particolare alla zona di ubicazione e allo stato manutentivo, il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover

attribuire al bene in esame il valore unitario di € 1.100,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 2°	64,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 70.400,00	100,00%	€ 70.400,00
Valore di stima:					€ 70.400,00

Valore di stima: € 70.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
locato con contratto opponibile	5,00	%

Valore finale di stima: € 66.880,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 3°
Trattasi di un appartamento posto al piano secondo e terzo di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto dalla via pubblica mediante scala interna condominiale. Detta unità risulta di media metratura ed è composta al piano secondo da un ingresso disimpegno e piccolo vano ripostiglio (corpo esterno) oltre scala interna esclusiva di collegamento con il piano terzo ove si sviluppa l'unità in esame composta da un ambiente adibito ad uso pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera doppia con servizio igienico, un vano studio, un vano pluriuso, oltre bagno e disimpegno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona interna al centro storico dotato dei principali servizi ed infrastrutture compreso la presenza dei parcheggi nelle vicine piazze pubbliche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 346, Sub. 15, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.200,00
La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dal borsino immobiliare (

borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione, che apprezzano valori in fascia media pari a € 1.114,00 /mq. oltre ad aver ricevuto informazioni da operatori del settore immobiliare su trattative per unità similari inserite in quella specifica zona alla cifra di € 1.100,00/mq.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento in particolare alla zona di ubicazione e allo stato manutentivo, il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame il valore unitario di € 1.100,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 3°	82,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 90.200,00	100,00%	€ 90.200,00
Valore di stima:					€ 90.200,00

Valore di stima: € 90.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
locato con contratto opponibile	5,00	%

Valore finale di stima: € 85.690,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.6, piano Terra

Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto dalla porzione di parcheggio ad uso pubblico antistante. Detta unità risulta composta da un unico ambiente oltre bagno e relativo antibagno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona limitrofa al centro urbano posta in prossimità dei principali servizi e infrastrutture compreso supermercati e parcheggi, oltre che servita dalle principali vie di collegamento con le zone periferiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 119, Sub. 13, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 36.000,00

La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre

che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dal borsino immobiliare (borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione, che apprezzano valori in seconda fascia pari a €. 1188,00/ mq. oltre ad aver recepito informazioni da operatori del settore immobiliare su trattative per unità similari inserite in quella specifica zona alla cifra di €. 1800,00/mq..

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento in particolare alla zona di ubicazione e allo stato di conservazione, il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire al bene in esame il seguente valore unitario di €.1500,00/mq. ricavato dalla media dei valori sopra indicati.

Da detrarre gli oneri e costi come specificati nel link "regolarità edilizia".



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.6, piano Terra	48,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 72.000,00	50,00%	€ 36.000,00
Valore di stima:					€ 36.000,00

Valore di stima: € 36.000,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8265,00	€

Valore finale di stima: € 27.735,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.4, piano Terra
 Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto dalla porzione di parcheggio pubblico antistante. Detta unità risulta composta da un unico ambiente oltre bagno e relativo antibagno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona limitrofa al centro urbano posta in prossimità dei principali servizi e infrastrutture compreso supermercati e parcheggi, oltre che servita dalle principali vie di collegamento con le zone periferiche.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 119, Sub. 12, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 27.000,00
 La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche

intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dal borsino immobiliare (borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione, che apprezzano valori in seconda fascia pari a €. 1188,00/ mq. oltre ad aver recepito informazioni da operatori del settore immobiliare su trattative per unità similari inserite in quella specifica zona alla cifra di €. 1800,00/mq.(come da annunci immobiliari in allegato)

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento in particolare alla zona di ubicazione e allo stato di manutenzione e conservazione, il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame il seguente valore unitario di €.1500,00/mq. ottenuto dalla media dei valori sopra indicati.

Da detrarre i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale come specificato nel link " dati catastali".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Negozio Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.4, piano Terra	36,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 54.000,00	50,00%	€ 27.000,00
Valore di stima:					€ 27.000,00

Valore di stima: € 27.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 26.500,00

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.2, piano Terra
 Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza in angolo con la via Galeotti ed avente accesso diretto dalla via pubblica sulla quale si affaccia. Detta unità risulta composta da un due ambienti oltre bagno e relativo antibagno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona limitrofa al centro urbano posta in prossimità dei principali servizi e infrastrutture compreso

supermercati e parcheggi, oltre che servita dalle principali vie di collegamento con le zone periferiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 91, Sub. 6, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 34.500,00

La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dal borsino immobiliare (borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione, che apprezzano valori in seconda fascia pari a €. 1188,00/ mq. oltre ad aver recepito informazioni da operatori del settore immobiliare su trattative per unità similari inserite in quella specifica zona alla cifra di €. 1800,00/mq..

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento in particolare alla zona di ubicazione e allo stato di conservazione, il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame il seguente valore unitario di €.1500,00/mq..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Negozio Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.2, piano Terra	46,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 69.000,00	50,00%	€ 34.500,00
Valore di stima:					€ 34.500,00

Valore di stima: € 34.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
locato con contratto opponibile - con proroga	10,00	%

Valore finale di stima: € 31.050,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Galeotti n.c.142, piano Terra
Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ed avente accesso diretto dalla via pubblica sulla quale si affaccia. Detta unità risulta composta da un due ambienti tra loro comunicanti oltre piccolo servizio igienico ricavato in un

sottoscala adiacente. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona limitrofa al centro urbano posta in prossimità dei principali servizi e infrastrutture compreso supermercati e parcheggi, oltre che servita dalle principali vie di collegamento con le zone periferiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 90, Sub. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 58.425,00

La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dal borsino immobiliare (borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione, che apprezzano valori in seconda fascia pari a €. 1188,00/ mq. oltre ad aver recepito informazioni da operatori del settore immobiliare su trattative per unità similari inserite in quella specifica zona alla cifra di €. 1800/mq..

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento in particolare alla zona di ubicazione e allo stato di manutenzione e conservazione, il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame il seguente valore unitario di €.1425,00/mq. ottenuto dalla media dei valori sopra indicati e detratto il 5% per le caratteristiche intrinseche a svantaggio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Negozio Pescia (PT) - Via Galeotti n.c.142, piano Terra	41,00 mq	1.425,00 €/mq	€ 58.425,00	100,00%	€ 58.425,00
				Valore di stima:	€ 58.425,00

Valore di stima: € 58.425,00

Valore finale di stima: € 58.425,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°
Trattasi di un appartamento posto al piano primo e secondo di un fabbricato condominiale ed avente accesso diretto mediante scala esterna a comune con altra unità. Detta unità risulta composta al piano primo da un ampio locale ingresso-pranzo-soggiorno, un locale cucina con vano ripostiglio, due camere, locale bagno e disimpegno, oltre terrazzo accessibile dai locali cucina e soggiorno, e ampio vano mansarda/soffitta con terrazza posti al piano secondo soprastante l'intera porzione abitativa. A corredo di detta unità risulta un posto auto come

meglio descritto al bene 09 del medesimo lotto. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona periferica di detto comune, e più esattamente in località di Ponte all'Abate, una zona facilmente raggiungibile e ben collegata ai centri urbani limitrofi dotati delle principali infrastrutture.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1182, Sub. 17, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 125.550,00

La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dal borsino immobiliare (borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione, che apprezzano valori in seconda fascia pari a € 1.188,00 /mq. oltre ad aver recepito informazioni da operatori del settore immobiliare su trattative per unità simili inserite in quella specifica zona, alla cifra di € 1.550,00/mq. (come da annunci in allegato).

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento in particolare alla zona di ubicazione e allo stato di conservazione, il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame il seguente valore unitario di € 1.350,00/mq..

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra
Trattasi di un posto auto scoperto pertinenziale all'unità descritta al bene 08, ubicato nella porzione di terreno adiacente il fabbricato condominiale di cui fa parte e con accesso diretto dalla via pubblica. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona periferica di detto comune, e più esattamente in località di Ponte all'Abate, una zona facilmente raggiungibile e ben collegata ai centri urbani limitrofi dotati delle principali infrastrutture.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1182, Sub. 15, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 8.000,00
La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dal borsino immobiliare (borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione, che apprezzano valori in fascia media pari a € 490,00 /mq. (quali box)

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento in particolare alla zona di ubicazione e all tipologia del bene il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire al bene in esame il seguente valore unitario di € 250,00/mq. ottenuto dall'adeguamento nella

misura del 50 % del valore sopra indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°	93,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 125.550,00	100,00%	€ 125.550,00
Bene N° 9 - Posto auto Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra	32,00 mq	250,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
				Valore di stima:	€ 133.550,00

Valore di stima: € 133.550,00

Valore finale di stima: € 133.550,00

LOTTO 9

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti
Trattasi di una porzione di terreno edificabile ricadente all'interno di un contesto edificato ed urbanizzato, accessibile direttamente dalla via Pacinotti posta lungo la via Mammianese nord in località Paradisino. La zona urbanistica di riferimento è una zona periferica rispetto al centro urbano, limitrofa alla rete viaria principale sulla quale si attesta un parcheggio di uso pubblico.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 176, Qualità Seminativo arborato - Fg. 75, Part. 711, Qualità Vigneto - Fg. 75, Part. 710, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.365,20
Ai fini della valutazione delle aree edificabili può essere adottato sia il procedimento diretto, basandosi su un criterio di stima che ne determini il valore di mercato (diretto comparativo in base a prezzi noti, reperibili sul mercato), che indiretto, facendo riferimento al valore di trasformazione. Questo secondo metodo di valutazione ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, quanto meno, confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto della stima. Volendo considerare lo stato di "area edificabile" come momento della evoluzione economica di un terreno possiamo indicare, che la sua incidenza sul valore finale del fabbricato (Vmf) oscilla dal 15% al 40% in funzione sia della destinazione d'uso che della tipologia costruttiva, tenendo presente che comunque cresce in proporzione all'aumentare di Vmf. A tal proposito si precisa che le percentuali di incidenza del terreno sul valore finale del fabbricato - Vmf - (prezzo di vendita del fabbricato) sono state determinate nella misura del 15 % per gli insediamenti residenziali.
La valutazione delle aree in questione è stata operata adottando i criteri ed i valori medi seguenti assumendo una percentuale di incidenza del terreno prudenzialmente medio bassa:
- prezzo medio di cessione di edilizia residenziale: civili abitazioni €/mq. 1350,00;

-coefficienti riduttivi o maggiorativi a seconda dell'ubicazione e delle condizioni intrinseche ed estrinseche : variabili intorno al 10% -20% ;

E' opportuno precisare che un'area edificatoria assume tale denominazione non solo e non tanto allorché un Piano Regolatore la inserisce fra i terreni edificabili, ossia fra quelli sui quali è consentita l'edificazione, bensì allorché tale edificazione diviene conveniente e possibile in quanto il relativo prodotto edilizio è richiesto dal mercato. Per la specifica zona edificabile, si sono analizzati i contenuti del nuovo R.U. con particolare riferimento agli indici ed ai parametri urbanistici ivi contenuti, oltre a tener conto delle eventuali modifiche che potrebbero sorgere nel caso in cui non vengano completati i progetti approvati.

Le condizioni intrinseche ed estrinseche dell' area analizzata sono state valutate sinteticamente in relazione all'ubicazione e quindi alla reale appetibilità sul mercato della stessa ed in relazione al contesto edificato ed alle opere di urbanizzazione presenti nelle immediate zone limitrofe, nonché in rapporto ad eventuali vincoli di Piano.

La valutazione di cui trattasi si uniforma a criteri di ordinarietà e obiettività, adottando i coefficienti di variabilità in relazione alle condizioni oggettive dell' area analizzata aderente alla realtà del mercato immobiliare nell'ambito dell'intero territorio comunale.

Conteggi estimativi:

- superficie catastale intero lotto : 1649 mq. di cui solo il 65% apprezzabile con potenzialità edificatoria ;

- R.C. : 50% (non in zona di vincolo PIT);

- mq. 1072 x 0,50 mq./mq. = 536 mq.

Applicando un valore medio di vendita pari a €.1215,00 (95% di 1350,00/mq.) per il residenziale si ottiene il seguente Valore:

- mq. 536,00 x € 1215,00 /mq. = €.651.240,00 Ricavato Residenziale

Calcolando l'incidenza del terreno come sopra precisato si ottiene il Valore dell'area edificabile ed il relativo prezzo unitario al mq.:

-€.651.240,00 x 0,15 = €. 97.686,00 valore dell'area edificabile

- €.97686,00 / 1649 mq. = €.59,24/mq. prezzo unitario in rapporto alla superficie fondiaria;

Valutato quanto applicato dal Comune d Pescia ai fini dei calcoli IMU sulle aree edificabili, come da Delibera della G.C. n. 375 / 2014 (prodotta in allegato), con riferimento ai coefficienti ivi indicati si ottiene il seguente valore:

- €. 94,50 (Valore della microzona) x mq. 1649 (area) x 1 (Z.ute) x 0,73 (C.tip) x 0,70 (C.lim)
= €. 50,34.

Volendo pertanto ponderare i valori sopra calcolati si ottiene il seguente valore : €. (59,24 + 50,34)/2 = €. 54,80/mq.

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord
Trattasi di una porzione di terreno boschivo posto lungo la via Mammianese nord ed accessibile direttamente dalla via Pacinotti mediante passaggio sopra porzione del bene 10 (facente parte del medesimo lotto) oltre piccola porzione posta a margine del Torrente Pescia, sotto strada lungo la via Mammianese nord. La zona urbanistica di riferimento è una zona periferica rispetto al centro urbano, limitrofa alla rete viaria principale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 60, Qualità Bosco misto - Fg. 75, Part. 140, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 21.937,30
La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche

intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni climatiche e salubrità della zona. La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, si rileva a maggior vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i VALORI immobiliari della provincia di Pistoia, riferimento edizione EXEO per l'anno 2019 (rilevamento anno 2018) i quali individuano, per la coltura in esame (bosco misto), un parametro di riferimento pari a €/ha min 5.000 e max 14.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo, ed in particolare riferite all'accesso, all'ubicazione, alla qualità e alla conduzione.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i dovuti aggiustamenti:

Valore del terreno (bosco misto) / ha = €/ha $9.500 \cdot 0,85 \cdot 0,90 \cdot 0,80 \cdot 0,85 =$ €/ha 4941,90 = 0,49 €/mq.

Il prezzo di stima unitario, relativamente alla porzione di bosco, risulta pertanto pari a: € 0,49 /mq.

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita

La porzione di terreno in esame è una area boscata ubicata in una zona pedecollinare di detto comune, accessibile mediante uno stradello interpodereale raggiungibile dalla strada vicinale di S.Margherita di non facile accesso in quanto non collegata direttamente alla viabilità pubblica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 257, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 3.141,80

La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni climatiche e salubrità della zona. La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, si rileva a maggior vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i VALORI immobiliari della provincia di Pistoia, riferimento edizione EXEO per l'anno 2019 (rilevamento anno 2018) i quali individuano, per la coltura in esame (bosco ceduo), un parametro di riferimento pari a €/ha min 4.500 e max 12.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo, ed in particolare riferite all'accesso, all'ubicazione, alla qualità e alla conduzione.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i dovuti aggiustamenti:

Valore del terreno (bosco ceduo) / ha = €/ha $8.250 \cdot 0,85 \cdot 0,85 \cdot 0,85 \cdot 0,85 =$ 4560,00 €/ha = 0,46 €/mq.

Il prezzo di stima unitario risulta pertanto pari a: € 0,46/mq.

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita

La porzione di terreno in esame è una area boscata ubicata in una zona collinare di detto comune, accessibile dalla viabilità pubblica (via di S.Margherita) sulla quale vi si attesta il confine lato ovest. Detto terreno è delimitato a nord dal fosso di S.Margherita e a sud da uno stradello interpodereale raggiungibile dalla strada vicinale di S.Margherita di non facile accesso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 198, Qualità Bosco misto - Fg. 75, Part. 219, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 7.070,00

La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni climatiche e salubrità della zona. La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, si rileva a maggior vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i VALORI immobiliari della provincia di Pistoia, riferimento edizione EXEO per l'anno 2019 (rilevamento anno 2018) i quali individuano, per la coltura in esame (bosco ceduo), un parametro di riferimento pari a €/ha min 4.500 e max 12.000 e per il bosco misto un parametro di riferimento pari a €/mq. minimo 5000,00 e max. 14000,00 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo, ed in particolare riferite all'accesso, all'ubicazione, alla qualità e alla conduzione.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i dovuti aggiustamenti:

Valore del terreno (bosco ceduo) / ha = €/ha $6.250 * 0,85 * 0,90 * 0,85 * 0,85 = 3454,45$ €/ha = 0,35 €/mq.

Valore del terreno (bosco misto) / ha = €/ha $9.500 * 0,85 * 0,90 * 0,85 * 0,85 = 5250,77$ €/ha = 0,53 €/mq.

Il valore di stima della porzione di bosco ceduo risulta pertanto pari a: mq. 1200 x 0,35 €/mq = € 420,00 .

Il valore di stima della porzione di bosco misto risulta pertanto pari a: mq.12940 x 0,53 €/mq = € 6858,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Pescia (PT) - Via Pacinotti	1649,00 mq	54,80 €/mq	€ 90.365,20	100,00%	€ 90.365,20
Bene N° 11 - Terreno Pescia (PT) - Via Mammianese nord	44770,00 mq	0,49 €/mq	€ 21.937,30	100,00%	€ 21.937,30
Bene N° 12 - Terreno Pescia (PT) - Via S.Margherita	6830,00 mq	0,46 €/mq	€ 3.141,80	100,00%	€ 3.141,80

Bene N° 13 - Terreno Pescia (PT) - Via S.Margherita	14140,00 mq	0,50 €/mq	€ 7.070,00	100,00%	€ 7.070,00
Valore di stima:					€ 122.514,30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 138.096,60

Valore finale di stima: € 138.096,60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 09/11/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cipriani Lucia

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - LOTTO 1
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - LOTTO 2
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - LOTTO 3
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - LOTTO 4
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - LOTTO 5
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - LOTTO 6
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - LOTTO 7
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - LOTTO 8
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO I - LOTTO 9
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - Raccomandate, Ispezioni , Certificato Agenzia delle Entrate

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 1°
Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto mediante scala interna condominiale oltre che da una piccola corte esclusiva accessibile direttamente dall'esterno (lato sud). Detta unità risulta composta da un vano ingresso-pranzo-soggiorno, una camera, una cucina, un vano pluriuso dal quale si accede alla corte esterna, oltre bagno e disimpegno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona interna al centro storico dotato dei principali servizi ed infrastrutture compreso la presenza dei parcheggi nelle vicine piazze pubbliche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 346, Sub. 13, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona urbanistica , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona A - sottozona A0 . I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 33 e 37 delle vigenti NTA.

Prezzo base d'asta: € 70.579,30

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 2°
Trattasi di un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto mediante scala interna condominiale. Detta unità risulta di media metratura ed è composta da un vano ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera, un vano pluriuso, oltre bagno e disimpegno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona interna al centro storico dotato dei principali servizi ed infrastrutture compreso la presenza dei parcheggi nelle vicine piazze pubbliche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 346, Sub. 14, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona urbanistica , nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona A - sottozona A0 . I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 33 e 37 delle vigenti NTA.

Prezzo base d'asta: € 66.880,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 3°
Trattasi di un appartamento posto al piano secondo e terzo di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto dalla via pubblica mediante scala interna condominiale. Detta unità risulta di media metratura ed è composta al piano secondo da un ingresso disimpegno e piccolo vano ripostiglio (corpo esterno) oltre scala interna esclusiva di collegamento con il piano terzo ove si sviluppa l'unità in esame composta da un ambiente adibito ad uso pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera doppia con servizio igienico,

un vano studio, un vano pluriuso, oltre bagno e disimpegno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona interna al centro storico dotato dei principali servizi ed infrastrutture compreso la presenza dei parcheggi nelle vicine piazze pubbliche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 346, Sub. 15, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona urbanistica, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona A - sottozona A0. I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 33 e 37 delle vigenti NTA.

Prezzo base d'asta: € 85.690,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.6, piano Terra
Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto dalla porzione di parcheggio ad uso pubblico antistante. Detta unità risulta composta da un unico ambiente oltre bagno e relativo antibagno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona limitrofa al centro urbano posta in prossimità dei principali servizi e infrastrutture compreso supermercati e parcheggi, oltre che servita dalle principali vie di collegamento con le zone periferiche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 119, Sub. 13, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: La zona urbanistica, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona TERRITORIALE OMOGENEA A - sottozona AD3. I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 37 e 40 delle vigenti NTA.

Prezzo base d'asta: € 27.735,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.4, piano Terra
Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto dalla porzione di parcheggio pubblico antistante. Detta unità risulta composta da un unico ambiente oltre bagno e relativo antibagno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona limitrofa al centro urbano posta in prossimità dei principali servizi e infrastrutture compreso supermercati e parcheggi, oltre che servita dalle principali vie di collegamento con le zone periferiche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 119, Sub. 12, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: La zona urbanistica, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona TERRITORIALE OMOGENEA A - sottozona AD3. I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 37 e 40 delle vigenti NTA.

Prezzo base d'asta: € 26.500,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.2, piano Terra
Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza in angolo con la via Galeotti ed avente accesso diretto dalla via pubblica sulla quale si affaccia. Detta unità risulta composta da un due ambienti oltre bagno e relativo antibagno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona limitrofa al centro urbano posta in prossimità dei principali servizi e infrastrutture compreso supermercati e parcheggi, oltre che servita dalle principali vie di collegamento con le zone periferiche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 91, Sub. 6, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: La zona urbanistica, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona TERRITORIALE OMOGENEA A - sottozona AD3. I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 37 e 40 delle vigenti NTA.

Prezzo base d'asta: € 31.050,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Negozio ubicato a Pescia (PT) - Via Galeotti n.c.142, piano Terra
Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ed avente accesso diretto dalla via pubblica sulla quale si affaccia. Detta unità risulta composta da un due ambienti tra loro comunicanti oltre piccolo servizio igienico ricavato in un sottoscala adiacente. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona limitrofa al centro urbano posta in prossimità dei principali servizi e infrastrutture compreso supermercati e parcheggi, oltre che servita dalle principali vie di collegamento con le zone periferiche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 90, Sub. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona urbanistica, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona TERRITORIALE OMOGENEA A - AD3. I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 37 e 40 delle vigenti NTA.

Prezzo base d'asta: € 58.425,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°
Trattasi di un appartamento posto al piano primo e secondo di un fabbricato condominiale ed avente accesso diretto mediante scala esterna a comune con altra unità. Detta unità risulta composta al piano primo da un ampio locale ingresso-pranzo-soggiorno, un locale cucina con vano ripostiglio, due camere, locale bagno e disimpegno, oltre terrazzo accessibile dai locali cucina e soggiorno, e ampio vano mansarda/soffitta con terrazzo posti al piano secondo soprastante l'intera porzione abitativa. A corredo di detta unità risulta un posto auto come meglio descritto al bene 09 del medesimo lotto. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona periferica di detto comune, e più esattamente in località di Ponte all'Abate, una zona facilmente raggiungibile e ben collegata ai centri urbani limitrofi dotati delle principali infrastrutture.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1182, Sub. 17, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: La zona urbanistica, nell'ambito del vigente Regolamento

Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona B1. I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 42 e 44 delle vigenti NTA.

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra
Trattasi di un posto auto scoperto pertinenziale all'unità descritta al bene 08, ubicato nella porzione di terreno adiacente il fabbricato condominiale di cui fa parte e con accesso diretto dalla via pubblica. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona periferica di detto comune, e più esattamente in località di Ponte all'Abate, una zona facilmente raggiungibile e ben collegata ai centri urbani limitrofi dotati delle principali infrastrutture.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1182, Sub. 15, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: La zona urbanistica, nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico, all'interno della quale ricade l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è la zona B1. I riferimenti normativi di applicazione degli interventi ammissibili sono definiti agli articoli 42 e 44 delle vigenti NTA.

Prezzo base d'asta: € 133.550,00

LOTTO 9

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Pacinotti
Trattasi di una porzione di terreno edificabile ricadente all'interno di un contesto edificato ed urbanizzato, accessibile direttamente dalla via Pacinotti posta lungo la via Mammianese nord in località Paradisino. La zona urbanistica di riferimento è una zona periferica rispetto al centro urbano, limitrofa alla rete viaria principale sulla quale si attesta un parcheggio di uso pubblico.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 176, Qualità Seminativo arborato - Fg. 75, Part. 711, Qualità Vigneto - Fg. 75, Part. 710, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nell'ambito del vigente regolamento Urbanistico le particelle in esame ricadono nelle seguenti zone di piano, come meglio descritte nel Certificato di Destinazione urbanistica n.32/2019 prtoc. 14724 del 15.04.2019 richiesto con istanza protoc. 12538 del 29.03.2019: - mappale 176 - Z.T.O. "B" sottozona "B1" come disciplinata dall'art.44 delle N.T.A.; - mappale 710 - in parte in Z.T.O. "B" sottozona "BO" come disciplinata dall'art.43 delle N.T.A., in parte in Z.T.O. "B" sottozona "B1" come disciplinata dall'art.44 delle N.T.A. in parte in Z.T.O. "Area di rispetto a vincolo speciale - Aree di Rispetto Stradale", come disciplinata dall'art.79 delle N.T.A.; - mappale 711 - Z.T.O. "B" sottozona "B1" come disciplinata dall'art.44 delle N.T.A.;
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Mammianese nord
Trattasi di una porzione di terreno boschivo posto lungo la via Mammianese nord ed accessibile direttamente dalla via Pacinotti mediante passaggio sopra porzione del bene 10 (facente parte del medesimo lotto) oltre piccola porzione posta a margine del Torrente Pescia, sotto strada lungo la via Mammianese nord. La zona urbanistica di riferimento è una zona periferica rispetto al centro urbano, limitrofa alla rete viaria principale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 60, Qualità Bosco misto - Fg. 75, Part. 140, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nell'ambito del vigente regolamento Urbanistico le particelle in esame ricadono nelle seguenti zone di piano, come meglio descritte nel Certificato di

Destinazione urbanistica n.32/2019 prtoc. 14724 del 15.04.2019 richiesto con istanza protoc. 12538 del 29.03.2019: - mappale 60 - in parte in Z.T.O. "E" sottozona "E1" come disciplinata dall'art.61 delle N.T.A., in parte in Z.T.O. "Area di rispetto a vincolo speciale - Aree di Rispetto Stradale", come disciplinata dall'art.79 delle N.T.A.; - mappale 140 - Z.T.O. in parte in " Rete Viaria esistente" in parte in "Rete Idrografica" in parte in "Area di rispetto a vincolo speciale - Aree di Rispetto Stradale", come disciplinata dall'art.79 delle N.T.A., "Area di rispetto a vincolo speciale - Aree di Rispetto Fluviale", come disciplinata dall'art.83 delle N.T.A.;

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita
La porzione di terreno in esame è una area boscata ubicata in una zona pedecollinare di detto comune, accessibile mediante uno stradello interpodereale raggiungibile dalla strada vicinale di S.Margherita di non facile accesso in quanto non collegata direttamente alla viabilità pubblica. Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 257, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nell'ambito del vigente regolamento Urbanistico le particelle in esame ricadono nelle seguenti zone di piano, come meglio descritte nel Certificato di Destinazione urbanistica n.32/2019 prtoc. 14724 del 15.04.2019 richiesto con istanza protoc. 12538 del 29.03.2019: - mappale 257 - in Z.T.O. "E" sottozona "E1" come disciplinata dall'art.61 delle N.T.A.;
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via S.Margherita
La porzione di terreno in esame è una area boscata ubicata in una zona collinare di detto comune, accessibile dalla viabilità pubblica (via di S.Margherita) sulla quale vi si attesta il confine lato ovest. Detto terreno è delimitato a nord dal fosso di S.Margherita e a sud da uno stradello interpodereale raggiungibile dalla strada vicinale di S.Margherita di non facile accesso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 198, Qualità Bosco misto - Fg. 75, Part. 219, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nell'ambito del vigente regolamento Urbanistico le particelle in esame ricadono nelle seguenti zone di piano, come meglio descritte nel Certificato di Destinazione urbanistica n.32/2019 prtoc. 14724 del 15.04.2019 richiesto con istanza protoc. 12538 del 29.03.2019: - mappali 198,219 - in Z.T.O. "E" sottozona "E1" come disciplinata dall'art.61 delle N.T.A.;

Prezzo base d'asta: € 138.096,60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2018 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.579,30

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 346, Sub. 13, Categoria A3	Superficie	67,54 mq
Stato conservativo:	L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto mediante scala interna condominiale oltre che da una piccola corte esclusiva accessibile direttamente dall'esterno (lato sud). Detta unità risulta composta da un vano ingresso-pranzo-soggiorno, una camera, una cucina, un vano pluriuso dal quale si accede alla corte esterna, oltre bagno e disimpegno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona interna al centro storico dotato dei principali servizi ed infrastrutture compreso la presenza dei parcheggi nelle vicine piazze pubbliche.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.880,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 346, Sub. 14, Categoria A3	Superficie	64,00 mq
Stato conservativo:	L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto mediante scala interna condominiale. Detta unità risulta di media metratura ed è composta da un vano ingresso-pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera, un vano pluriuso, oltre bagno e disimpegno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona interna al centro storico dotato dei principali servizi ed infrastrutture compreso la presenza dei parcheggi nelle vicine piazze pubbliche.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.690,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via San Giuseppe n.c.6, piano 3°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 346, Sub. 15, Categoria A3	Superficie	82,00 mq
Stato conservativo:	L'unità in esame risulta in discrete condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano secondo e terzo di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto dalla via pubblica mediante scala interna condominiale. Detta unità risulta di media metratura ed è composta al piano secondo da un ingresso disimpegno e piccolo vano ripostiglio (corpo esterno) oltre scala interna esclusiva di collegamento con il piano terzo ove si sviluppa l'unità in esame composta da un ambiente adibito ad uso pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera doppia con servizio igienico, un vano studio, un vano pluriuso, oltre bagno e disimpegno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona interna al centro storico dotato dei principali servizi ed infrastrutture compreso la presenza dei parcheggi nelle vicine piazze pubbliche.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.735,00

Bene N° 4 - Negozio			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.6, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 119, Sub. 13, Categoria C1	Superficie	48,00 mq
Stato conservativo:	L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto dalla porzione di parcheggio ad uso pubblico antistante. Detta unità risulta composta da un unico ambiente oltre bagno e relativo antibagno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona limitrofa al centro urbano posta in prossimità dei principali servizi e infrastrutture compreso supermercati e parcheggi, oltre che servita dalle principali vie di collegamento con le zone periferiche.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.500,00

Bene N° 5 - Negozio			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.4, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 119, Sub. 12, Categoria C1	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, avente accesso diretto dalla porzione di parcheggio pubblico antistante. Detta unità risulta composta da un unico ambiente oltre bagno e relativo antibagno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona limitrofa al centro urbano posta in prossimità dei principali servizi e infrastrutture compreso supermercati e parcheggi, oltre che servita dalle principali vie di collegamento con le zone periferiche.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.050,00

Bene N° 6 - Negozio			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Lucchese n.c.2, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 91, Sub. 6, Categoria C1	Superficie	46,00 mq
Stato conservativo:	L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza in angolo con la via Galeotti ed avente accesso diretto dalla via pubblica sulla quale si affaccia. Detta unità risulta composta da un due ambienti oltre bagno e relativo antibagno. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona limitrofa al centro urbano posta in prossimità dei principali servizi e infrastrutture compreso supermercati e parcheggi, oltre che servita dalle principali vie di collegamento con le zone periferiche.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.425,00

Bene N° 7 - Negozio			
----------------------------	--	--	--

Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Galeotti n.c.142, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 90, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	41,00 mq
Stato conservativo:	L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un fondo commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ed avente accesso diretto dalla via pubblica sulla quale si affaccia. Detta unità risulta composta da un due ambienti tra loro comunicanti oltre piccolo servizio igienico ricavato in un sottoscala adiacente. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona limitrofa al centro urbano posta in prossimità dei principali servizi e infrastrutture compreso supermercati e parcheggi, oltre che servita dalle principali vie di collegamento con le zone periferiche.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato e utilizzato dalla società ****Omissis**** rappresentata dal debitore ****Omissis****		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.550,00

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1182, Sub. 17, Categoria A3	Superficie	93,00 mq
Stato conservativo:	L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento posto al piano primo e secondo di un fabbricato condominiale ed avente accesso diretto mediante scala esterna a comune con altra unità. Detta unità risulta composta al piano primo da un ampio locale ingresso-pranzo-soggiorno, un locale cucina con vano ripostiglio, due camere, locale bagno e disimpegno, oltre terrazzo accessibile dai locali cucina e soggiorno, e ampio vano mansarda/soffitta con terrazza posti al piano secondo soprastante l'intera porzione abitativa. A corredo di detta unità risulta un posto auto come meglio descritto al bene 09 del medesimo lotto. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona periferica di detto comune, e più esattamente in località di Ponte all'Abate, una zona facilmente raggiungibile e ben collegata ai centri urbani limitrofi dotati delle principali infrastrutture.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 9 - Posto auto			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via di Sondolo n.c.34, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2

Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1182, Sub. 15, Categoria A3	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	L'unità in esame risulta in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto pertinenziale all'unità descritta al bene 08, ubicato nella porzione di terreno adiacente il fabbricato condominiale di cui fa parte e con accesso diretto dalla via pubblica. La zona urbanistica ove risulta ubicato l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è una zona periferica di detto comune, e più esattamente in località di Ponte all'Abate, una zona facilmente raggiungibile e ben collegata ai centri urbani limitrofi dotati delle principali infrastrutture.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.096,60

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Pacinotti		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 176, Qualità Seminativo arborato - Fg. 75, Part. 711, Qualità Vigneto - Fg. 75, Part. 710, Qualità Vigneto	Superficie	1649,00 mq
Stato conservativo:	Detto bene risulta incolto, in completo stato di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di terreno edificabile ricadente all'interno di un contesto edificato ed urbanizzato, accessibile direttamente dalla via Pacinotti posta lungo la via Mammianese nord in località Paradisino. La zona urbanistica di riferimento è una zona periferica rispetto al centro urbano, limitrofa alla rete viaria principale sulla quale si attesta un parcheggio di uso pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Mammianese nord		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 60, Qualità Bosco misto - Fg. 75, Part. 140, Qualità Incolto produttivo	Superficie	44770,00 mq
Stato conservativo:	Detto bene risulta in completo stato di abbandono.		

Descrizione:	Trattasi di una porzione di terreno boschivo posto lungo la via Mammianese nord ed accessibile direttamente dalla via Pacinotti mediante passaggio sopra porzione del bene 10 (facente parte del medesimo lotto) oltre piccola porzione posta a margine del Torrente Pescia, sotto strada lungo la via Mammianese nord. La zona urbanistica di riferimento è una zona periferica rispetto al centro urbano, limitrofa alla rete viaria principale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via S.Margherita		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 257, Qualità Bosco ceduo	Superficie	6830,00 mq
Stato conservativo:	Detto bene risulta in completo stato di abbandono.		
Descrizione:	La porzione di terreno in esame è una area boscata ubicata in una zona pedecollinare di detto comune, accessibile mediante uno stradello interpodereale raggiungibile dalla strada vicinale di S.Margherita di non facile accesso in quanto non collegata direttamente alla viabilità pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via S.Margherita		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 198, Qualità Bosco misto - Fg. 75, Part. 219, Qualità Bosco ceduo	Superficie	14140,00 mq
Stato conservativo:	Detto bene risulta in completo stato di abbandono, non governato.		
Descrizione:	La porzione di terreno in esame è una area boscata ubicata in una zona collinare di detto comune, accessibile dalla viabilità pubblica (via di S.Margherita) sulla quale vi si attesta il confine lato ovest. Detto terreno è delimitato a nord dal fosso di S.Margherita e a sud da uno stradello interpodereale raggiungibile dalla strada vicinale di S.Margherita di non facile accesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SAN GIUSEPPE N.C.6, PIANO 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 19/07/2006
Reg. gen. 4440 - Reg. part. 1086
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 763
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SAN GIUSEPPE N.C.6, PIANO 2°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 19/07/2006
Reg. gen. 4440 - Reg. part. 1086

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 20/12/2013

Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 20/12/2013

Reg. gen. 4244 - Reg. part. 763

Quota: 1/2

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**

Trascritto a Pescia il 06/07/2018

Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SAN GIUSEPPE N.C.6, PIANO 3°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito

Iscritto a Pescia il 19/07/2006

Reg. gen. 4440 - Reg. part. 1086

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 20/12/2013

Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 20/12/2013

Reg. gen. 4244 - Reg. part. 763



Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA LUCCHESE N.C.6, PIANO TERRA

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 05/02/2007
Reg. gen. 650 - Reg. part. 194
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava sopra il mappale 119 sub.11 che ha originato l'attuale sub.13 (bene in esame).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/2
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 763
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA LUCCHESE N.C.4, PIANO TERRA

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 05/02/2007
Reg. gen. 650 - Reg. part. 194
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava sopra il mappale 119 sub.11 che ha originato l'attuale sub.13 (bene in esame).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/2
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 763
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA LUCCHESE N.C.2, PIANO TERRA

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 05/02/2007
Reg. gen. 650 - Reg. part. 194
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava sopra il mappale 119 sub.11 che ha originato l'attuale sub.13 (bene in esame).
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764

Quota: 1/2
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 763
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 7 - NEGOZIO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA GALEOTTI N.C.142, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Pescia il 05/02/2007
Reg. gen. 650 - Reg. part. 194
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4244 - Reg. part. 763
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Trascrizioni



- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO 1°

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/2
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 9 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N.C.34, PIANO TERRA

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/2
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2016**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA PACINOTTI



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2018**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MAMMIANESE NORD

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2018**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2018**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA S.MARGHERITA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 20/12/2013
Reg. gen. 4245 - Reg. part. 764
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento rep.2153/2018**
Trascritto a Pescia il 06/07/2018
Reg. gen. 3405 - Reg. part. 2366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

