



TRIBUNALE DI PISTOIA



Perizia del C.T.U. Arch. Moncini Lisa, nella procedura 9/2018



| | |
|--|----|
| Incarico..... | 6 |
| Premessa..... | 6 |
| Descrizione | 6 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E..... | 6 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 6 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia..... | 6 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia | 7 |
| Lotto 1 | 7 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 7 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E..... | 7 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 7 |
| Titolarità | 7 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 7 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 8 |
| Confini..... | 8 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 9 |
| Consistenza | 9 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 9 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 9 |
| Cronistoria Dati Catastali | 10 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E..... | 10 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 10 |
| Dati Catastali | 11 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 12 |
| Precisioni..... | 12 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 13 |
| Patti | 13 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 13 |
| Stato conservativo..... | 13 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 13 |
| Parti Comuni..... | 13 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 13 |

| | |
|---|----|
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 14 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 14 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 14 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 14 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 15 |
| Stato di occupazione | 15 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 15 |
| Provenienze Ventennali..... | 15 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 16 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 17 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 17 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 18 |
| Normativa urbanistica..... | 18 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 18 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 19 |
| Regolarità edilizia..... | 19 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 19 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 20 |
| Vincoli od oneri condominiali | 21 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 21 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 21 |
| Lotto 2 | 21 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 21 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 21 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 21 |
| Titolarità | 21 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 21 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 22 |
| Confini | 22 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 22 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 23 |
| Consistenza | 23 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 23 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 23 |

| | |
|---|----|
| Cronistoria Dati Catastali | 24 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 24 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 25 |
| Dati Catastali | 25 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 25 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 26 |
| Precisazioni..... | 26 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 26 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 26 |
| Patti | 26 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 27 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 27 |
| Stato conservativo..... | 27 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 27 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 27 |
| Parti Comuni..... | 27 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 27 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 27 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 28 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 28 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 28 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 28 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 28 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 29 |
| Stato di occupazione | 29 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 29 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 29 |
| Provenienze Ventennali..... | 29 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 29 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 30 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 31 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 31 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 31 |
| Normativa urbanistica..... | 32 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 32 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 32 |
| Regolarità edilizia..... | 32 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 32 |

| | |
|---|----|
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 33 |
| Vincoli od oneri condominiali | 33 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 34 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 34 |
| Stima / Formazione lotti | 34 |
| Lotto 1 | 34 |
| Lotto 2 | 36 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 41 |
| Lotto 1 | 41 |
| Lotto 2 | 41 |
| Schema riassuntivo Procedura 9/2018 | 43 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 209.000,00 | 43 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 30.000,00 | 44 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 45 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 45 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F..... | 45 |
| Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 46 |
| Bene N° 4 - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia..... | 47 |



In data 27/11/2018, il sottoscritto Arch. Moncini Lisa, con studio in Via Giuseppe Garibaldi, 13 - 51018 - Pieve a Nievole (PT), email lisa.moncini@tin.it, PEC lisa.moncini@archiworldpec.it, Tel. 0572 82 760, Fax 0572 82 760, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F
- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

Trattasi di villetta di tipo a schiera ubicata in via Bellini, zona residenziale del comune dotata di tutti i servizi di prima necessità.

Il bene si sviluppa su due piani fuori terra oltre seminterrato e mansarda, è corredato da giardino anteriore e posteriore ed è costituito:

- a piano terra da ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, bagno, un piccolo ripostiglio oltre a vano scala che conduce al piano primo ed al piano interrato;
- a piano primo da tre camere, un bagno, due balconi oltre a vano scala che conduce al piano secondo/sottotetto;
- a piano secondo/sottotetto da 4 vani ad uso soffitta;
- a piano interrato da due vani destinati a cantina, oltre a sottoscala e centrale termica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

Trattasi di garage a servizio della villetta di tipo a schiera ubicata in via Bellini, zona residenziale del comune dotata di tutti i servizi di prima necessità.

L'autorimessa, costituita da un unico vano, a piano interrato, è accessibile dall'esterno, direttamente dalla viabilità pubblica, tramite rampa carrabile, a comune con il bene n.1 della presente, e forma un unico vano con il locale cantina dell'abitazione.

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

Trattasi di terratetto ubicato in via Cerbaia, prossimo all'omonima località e zona industriale del comune dotata dei servizi di prima necessità.

Si accede all'immobile dalla via Cerbaia attraverso stradello esistente e corte a comune con altre unità immobiliari.

Il bene si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituito:

- a piano terra da ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura ove trova ubicazione una scala che conduce al piano superiore, disimpegno, bagno cieco e lavanderia;

- a piano primo da disimpegno, due camere e un bagno accessibile direttamente da una di quest'ultime ove trova ubicazione un accesso alla soffitta (di altezza inferiore a ml. 1,50) con scala amovibile.

Completano la consistenza del bene la corte esclusiva sui lati Nord/Est e Sud/Est, due ripostigli accessibili dall'esterno del fabbricato principale oltre a cantina accessibile dalla corte a comune sul fronte e da un ripostiglio sul retro, il tutto posto al piano terra.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

Trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare, leggermente in declivio, di circa mq. 460, posto in comune di Lamporecchio con accesso dalla via Cerbaia attraverso stradello esistente e corte a comune con altre unità immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

Si precisa che nel fascicolo non risulta presente la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

Si precisa che nel fascicolo non risulta presente la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Al momento dell'acquisto dell'immobile il **** Omissis **** e la **** Omissis **** risultavano sposati in regime di comunione dei beni.

A seguito del mandato irrevocabile alla vendita predisposto dalla comproprietaria l'immobile viene venduto per una quota pari all'intero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Al momento dell'acquisto dell'immobile il **** Omissis **** e la **** Omissis **** risultavano sposati in regime di comunione dei beni.

A seguito del mandato irrevocabile alla vendita predisposto dalla comproprietaria l'immobile viene venduto per una quota pari all'intero.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

Il bene confina a Nord/Est con proprietà **** Omissis ****; a Sud/Est con via Bellini; a Sud/Ovest con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e con bene n. 2 della presente; a Nord/Ovest con via Bellini; salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

Il bene confina a Sud/Ovest con proprietà **** Omissis **** e sui restanti lati con bene n. 1 della presente; salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------------|
| Cantina e vani accessori | 55,90 mq | 63,50 mq | 0,40 | 25,40 mq | 2,40 m | Interrato |
| Abitazione | 140,00 mq | 161,00 mq | 1,00 | 161,00 mq | 2,70 m | Terra e Primo |
| Soffitta e vani accessori | 64,50 mq | 76,10 mq | 0,20 | 15,22 mq | 0,00 m | Secondo |
| Balconi | 22,70 mq | 24,00 mq | 0,20 | 4,80 mq | 0,00 m | Primo |
| Porticato | 24,80 mq | 25,10 mq | 0,30 | 7,53 mq | 3,00 m | Terra |
| Giardino e resede | 185,00 mq | 185,00 mq | 0,03 | 5,55 mq | 0,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 219,50 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 219,50 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La villetta è ubicata in zona residenziale prossima ai servizi di prima necessità.

Non è stata indicata l'altezza della soffitta in quanto variabile da un massimo di circa ml. 2,70 ad un minimo di circa ml. 0,40.

L'altezza del porticato indicata rappresenta l'altezza media tra ml.2,75 in gronda e ml.3,25 in prossimità della parete dell'edificio.

L'area esterna esclusiva, adibita in parte a giardino in parte a resede, è stata calcolata per tutta la sua consistenza nella presente tabella, anche se catastalmente una parte è indivisa tra il bene 1 e 2. Si è ritenuto superfluo eseguire una divisione in quanto i due beni sono stati stimati in lotto unico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----------|
| Autorimessa | 18,80 mq | 21,00 mq | 0,40 | 8,40 mq | 2,40 m | Interrato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 8,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 8,40 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La villetta è ubicata in zona residenziale prossima ai servizi di prima necessità.

L'area esterna esclusiva, adibita in parte a giardino in parte a resede, è stata calcolata per tutta la sua consistenza nella tabella del bene n.1 (villetta), anche se catastalmente una parte è indivisa tra il bene 1 e 2. Si è ritenuto superfluo eseguire una divisione in quanto i due beni sono stati stimati in lotto unico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 05/08/1986 al 23/12/1993 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1184, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 11 vani Rendita € 556,74 Piano S1-T-1 |
| Dal 23/12/1993 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1184, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 11 vani Rendita € 556,74 Piano S1-T-1 |
| Dal 09/11/2015 al 28/01/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1184, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 11 vani Superficie catastale Totale 242 mq. Totale escluse aree scoperte: 225 m Rendita € 556,74 Piano S1-T-1 |
| Dal 28/01/2017 al 10/01/2019 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1184, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 11 vani Superficie catastale Totale 242 mq. Totale escluse aree scoperte: 225 m Rendita € 556,74 Piano S1-T-1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si fa presente che nella visura storica i proprietari indicati dal 05/08/1986 e 23/12/1993 non sono corretti in quanto non aggiornati per mancanza di voltura; la proprietà risulta ancora la **** Omissis **** anziché **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 05/08/1986 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1184, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 mq. Rendita € 0,10 Piano S1 |
| Dal 01/01/1992 al 23/12/1993 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1184, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 mq. Rendita € 56,19 Piano S1 |
| Dal 23/12/1993 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1184, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 mq. Rendita € 56,19 Piano S1 |
| Dal 09/11/2015 al 28/01/2017 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1184, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 mq. Superficie catastale Totale: 21 mq. Rendita € 56,19 Piano S1 |
| Dal 28/01/2017 al 10/01/2019 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1184, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 mq. Superficie catastale Totale: 21 mq. Rendita € 56,19 Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si fa presente che nella visura storica i proproprietari indicati dal 05/08/1986 e 23/12/1993 non sono corretti in quanto non aggiornati per mancanza di voltura; la proprietà risulta ancora la **** Omissis **** anziché **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|---------|--------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 18 | 1184 | 3 | | A3 | 7 | 11 vani | Totale 242 mq. Totale escluse aree scoperte: 225 m | 556,74 | S1-T-1 | | |

Da sopralluogo, effettuato in data 25/01/2019, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi in quanto:

- i vani soggiorno a piano terra e corrispondente camera a piano superiore presentano una lunghezza maggiore di circa cm.30 rispetto a quanto rappresentato;
- a piano terra nel resede posteriore non è stato rappresentato il porticato ed internamente non è presente il ripostiglio adiacente al bagno;
- a piano interrato la cantina è costituita da vano unico mentre è presente un tramezzo che definisce due vani;
- a piano primo sono rappresentati due bagni invece dell'unico attuale ottenuto demolendo la parete tra i due.

Al fine di raggiungere la conformità catastale del bene sarà necessaria la redazione e presentazione di tipo mappale e planimetria catastale a variazione con procedura Docfa al competente ufficio il cui costo per diritti catastali ammonterà a circa € 160,00 ed onorari comprensivi di spese ed oneri fiscali ammonterà a circa € 1.000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 1184 | 4 | | C6 | 3 | 17 mq. | Totale: 21 mq. | 56,19 | S1 | |

Corrispondenza catastale

Da sopralluogo, effettuato in data 25/01/2019, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi in quanto la lunghezza del vano risulta maggiore di circa cm. 30 rispetto a quanto rappresentato.

Al fine di raggiungere la conformità catastale del bene sarà necessaria la redazione e presentazione di planimetria catastale a variazione con procedura Docfa al competente ufficio il cui costo per diritti catastali ammonterà a circa € 50,00 ed onorari comprensivi di spese ed oneri fiscali ammonterà a circa € 500,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe del **** Omissis **** risulta che l'esecutato sia residente in via **** Omissis **** e risulta di stato civile divorziato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe del **** Omissis **** risulta che l'esecutato sia residente in via **** Omissis **** e risulta di stato civile divorziato.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

L'immobile alla data del sopralluogo risulta utilizzato dalla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo (vedi documentazione fotografica allegata alla presente) ad eccezione della copertura che necessita di opere di manutenzione straordinaria per infiltrazioni di acqua in vari punti e del balcone sul prospetto principale che presenta infiltrazioni nel pavimento con conseguente distacco dell'intonaco sottostante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo (vedi documentazione fotografica allegata alla presente).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

L'immobile pignorato risulta avere in comune con il bene n. 2 della presente la rampa ubicata nel resede anteriore.

Il fatto che si tratti di villetta a schiera con pareti a comune ad altre unità immobiliari, implica che, in caso di intervento sulle pareti di confine, la spesa debba essere ripartita tra le due unità; al momento della redazione della perizia non ci sono spese previste.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

L'immobile pignorato risulta avere in comune con il bene n. 1 della presente la rampa ubicata nel resede anteriore.

Il fatto che si tratti di garage appartenente a villetta a schiera con pareti a comune ad altre unità

immobiliari, implica che, in caso di intervento sulle pareti di confine, la spesa debba essere ripartita tra le due unità; al momento della redazione della perizia non ci sono spese previste.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

Il bene è costituito da villetta disposta su tre livelli (interrato, terra e primo) oltre soffitta.

I vani a piano terra (ad eccezione del bagno) e primo dell'abitazione presentano areazione ed illuminazione naturale diretta attraverso aperture sui prospetti ed hanno altezza interna utile atta a garantirne l'abitabilità; i vani a piano seminterrato sono dotati di areazione naturale diretta attraverso bocche di lupo.

Dal punto di vista strutturale l'immobile non presenta lesioni o cedimenti evidenti ed è costituito da struttura mista in blocchi per le murature portanti e calcestruzzo armato presente nelle scale, nel pilastro interno e nelle travi a spessore.

I solai intermedi ed il solaio di copertura sono in travetti armati di tipo bausta.

La copertura, con manto in tegole portoghesi, è costituita da due capanne sfalsate tra loro.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Internamente le pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate, rivestite di mattonelle in gres nella cucina e nei bagni ed in parte anche nell'ingresso/soggiorno.

I pavimenti a piano terra ed interrato ed in tutti i bagni sono in gres; al piano primo sono in parquet di legno; esternamente in cotto nei balconi, nei marciapiedi e nei camminamenti, in porfido nella rampa carrabile di accesso al piano interrato.

Il portone di ingresso principale è in legno e vetro.

Tutti gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno verniciate. Gli infissi interni sono in legno tutti con vetri doppi.

Le porte interne sono in legno massello a piano terra e primo, tamburato nel seminterrato ed in soffitta.

La scala interna di collegamento tra i vari piani presenta gradini e painerottoli in marmo ad eccezione delle due rampe che conducono al piano interrato che sono rivestite con mattonelle di gres.

All'interno sono presenti le seguenti dotazioni:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico nei due vani bagno, nella cucina e nella cantina;
- impianto di riscaldamento a metano con radiatori in alluminio piano terra e primo ed in un vano del seminterrato con caldaia ubicata nel piano seminterrato;
- caminetto nella zona cucina/pranzo;
- impianto di condizionamento nei due vani principali della soffitta;
- impianto di allarme non funzionante;
- allacciamento alla rete idrica, elettrica ed al gas;

- allacciamento alla rete fognaria pubblica.

La villetta, inoltre, è corredata da garage di pertinenza e da resede esclusivo su due fronti destinato a giardino ad eccezione di porzione su fronte strada occupato da rampa di accesso al garage.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

Il bene è costituito da garage ubicato al piano seminterrato di villetta disposta su tre livelli (interrato, terra e primo) oltre soffitta.

Il vano non è separato dal locale cantina attiguo andando a formare un unico locale.

Dal punto di vista strutturale l'immobile non presenta lesioni o cedimenti evidenti ed è costituito da struttura mista in blocchi per le murature portanti e calcestruzzo armato presente nelle scale, nel pilastro interno e nelle travi a spessore.

I solai intermedi ed il solaio di copertura sono in travetti armati di tipo bausta.

La copertura dell'edificio, con manto in tegole portoghesi, è costituita da due capanne sfalsate tra loro.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è in gres.

Il portone di accesso è scorrevole su binari ubicati sul soffitto, automatico ed in alluminio effetto legno all'esterno.

Il vano è dotato di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** a seguito di contratto preliminare di compravendita tra privati redatto in data 13/07/2016 e già agli atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta utilizzato dalla sig.ra **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** a seguito di contratto preliminare di compravendita tra privati redatto in data 13/07/2016 e già agli atti.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 23/12/1993 al 22/03/2019 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Ciro Lenzi | 23/12/1993 | 36622 | 15770 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pistoia | 07/01/1994 | 110 | 72 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Pescia | 12/01/1994 | 45 | IIV | | |

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 23/12/1993 al 22/03/2019 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Ciro Lenzi | 23/12/1993 | 36622 | 15770 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pistoia | 07/01/1994 | 110 | 72 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Pescia | 12/01/1994 | 45 | IIV | | |

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 22/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 15/04/2008
Reg. gen. 3474 - Reg. part. 800
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Castaldo Domenica
Data: 14/04/2008
N° repertorio: 6134
N° raccolta: 1439
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pistoia il 27/12/2013
Reg. gen. 8666 - Reg. part. 1440
Importo: € 281.503,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.751,79
Rogante: Equitalia Centro s.p.a.
Data: 18/12/2013
N° repertorio: 320
N° raccolta: 8913

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio il 16/08/2018
Reg. gen. 7304 - Reg. part. 5030
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 22/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 15/04/2008
Reg. gen. 3474 - Reg. part. 800
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Castaldo Domenica
Data: 14/04/2008
N° repertorio: 6134
N° raccolta: 1439
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pistoia il 27/12/2013
Reg. gen. 8666 - Reg. part. 1440
Importo: € 281.503,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.751,79
Rogante: Equitalia Centro s.p.a.
Data: 18/12/2013
N° repertorio: 320
N° raccolta: 8913

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio il 16/08/2018
Reg. gen. 7304 - Reg. part. 5030
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

Nel Regolamento Urbanistico vigente, approvato con D.C.C. n. 11 in data 30/03/2017, il bene ricade in Sottozona B2.1: "Zone edificate con impianto urbano labile".

Tali zone, regolamentate dagli art. 47 e 49 delle Norme Tecniche di Attuazione, "corrispondono a parti del territorio urbano di recente edificazione, con prevalenza di destinazioni residenziali e presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali edifici destinati in tutto od in parte ad altre funzioni". In queste zone sono ammessi interventi di ampliamento una tantum, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. La zona non è soggetta ad alcun tipo di vincolo.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

Nel Regolamento Urbanistico vigente, approvato con D.C.C. n. 11 in data 30/03/2017, il bene ricade in Sottozona B2.1: "Zone edificate con impianto urbano labile".

Tali zone, regolamentate dagli art. 47 e 49 delle Norme Tecniche di Attuazione, "corrispondono a parti del territorio urbano di recente edificazione, con prevalenza di destinazioni residenziali e presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali edifici destinati in tutto od in parte ad altre funzioni". In queste zone sono ammessi interventi di ampliamento una tantum, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. La zona non è soggetta ad alcun tipo di vincolo.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

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

Da un esame effettuato presso l'Archivio del Comune di Larciano si rileva che il fabbricato è stato edificato a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.48, p.e. n. 64/1979, rilasciata dal comune di Larciano alla **** Omissis ****, in data 26/09/1979, per la "costruzione di 9 villette a schiera, comparto E nella zona 167";
- Concessione Edilizia a variante n.22/A, p.e. n. 33/1980, rilasciata dal comune di Larciano alla **** Omissis ****, in data 12/05/1980, per la "costruzione di 9 villette a schiera, comparto E nella zona 167";
- Abitabilità rilasciata dal comune di Larciano al sig. **** Omissis **** legale rappresentante della **** Omissis ****, in data 04/10/1983;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 47/1985) n. 370 del 22/08/1994 rilasciata dal comune di Larciano a **** Omissis **** per ampliamento piano seminterrato fabbricato civile abitazione.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

Il bene rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo stato di progetto presentato, corrispondente alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 370 del 22/08/1994 per il piano interrato ed alla Concessione Edilizia a variante n.22/A del 12/05/1980 per i restanti piani, presenta difformità consistenti:

- nello spostamento, da piano interrato a tetto, di circa cm. 30 della parete di lunghezza maggiore sul prospetto principale Nord/Ovest;
- nella diversa distribuzione interna a piano interrato, terra e primo;
- nella presenza di porticato nel resede posteriore posto a Sud/Est.

Dette difformità potranno essere sanate mediante la presentazione di Attestazione di Conformità in Sanatoria con dichiarazione di Idoneità Statica, per le modifiche strutturali realizzate in corso di costruzione ed eventuale adeguamento per le successive, oltre ad assenso dei vicini per la regolarizzazione del porticato. Il costo è ipotizzabile in un importo complessivo pari a circa € 7.500,00 compreso oneri fiscali di cui circa €. 2.500,00 per sanzioni e diritti di segreteria.

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

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

Da un esame effettuato presso l'Archivio del Comune di Larciano si rileva che il fabbricato è stato edificato a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.48, p.e. n. 64/1979, rilasciata dal comune di Larciano alla **** Omissis ****, in data 26/09/1979, per la "costruzione di 9 villette a schiera, comparto E nella zona 167";
- Concessione Edilizia a variante n.22/A, p.e. n. 33/1980, rilasciata dal comune di Larciano alla **** Omissis ****, in data 12/05/1980, per la "costruzione di 9 villette a schiera, comparto E nella zona 167".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il bene rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo stato di progetto presentato, corrispondente alla Concessione Edilizia a variante n.22/A del 12/05/1980, presenta difformità consistente nella lunghezza maggiore del vano di circa cm. 30 corrispondente allo spostamento della parete del prospetto principale.

Detta difformità potrà essere sanata mediante la presentazione di Attestazione di Conformità in

Sanatoria con dichiarazione di Idoneità Statica con importi e sanzioni già valutati nel bene n. 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

Si precisa che nel fascicolo non risulta presente la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

Si precisa che nel fascicolo non risulta presente la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Al momento dell'acquisto dell'immobile il **** Omissis **** e la **** Omissis **** risultavano sposati in regime di comunione dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Al momento dell'acquisto dell'immobile il **** Omissis **** e la **** Omissis **** risultavano sposati in regime di comunione dei beni.

CONFINI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

Il bene confina a Nord e Nord/Ovest con proprietà **** Omissis ****, a Nord/Est con proprietà **** Omissis ****, a Sud e Sud/Est con proprietà **** Omissis ****, a Sud/Ovest con corte a comune, salvo se

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

Il bene confina a Nord e Nord/Ovest con proprietà **** Omissis ****, a Nord/Est con corte a comune, ad Est e Sud/Ovest con proprietà **** Omissis ****, a Sud/Est con proprietà **** Omissis ****, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------------|
| Abitazione | 67,00 mq | 79,80 mq | 1,00 | 79,80 mq | 0,00 m | Terra e Primo |
| Cantina | 8,80 mq | 12,48 mq | 0,60 | 7,49 mq | 2,70 m | Terra |
| Vani accessori | 18,40 mq | 19,54 mq | 0,40 | 7,82 mq | 0,00 m | Terra |
| Resede | 30,00 mq | 30,00 mq | 0,10 | 3,00 mq | 0,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 98,11 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 98,11 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella valutazione della consistenza dell'immobile la cantina è stata separata dai restanti vani accessori in quanto si ritiene abbia un valore maggiore vista la consistenza sia metrica che strutturale, le caratteristiche e l'accesso diretto dalla corte.

Si precisa che non è stata indicata l'altezza:

- dell'abitazione in quanto a piano terra risulta pari a circa cm. 255 mentre a piano primo a cm. 285 nella camere e cm. 230 di media nel bagno;
- dei vani accessori in quanto è pari a circa cm. 235 nel vano direttamente collegato con la cucina dell'abitazione dove, in porzione, è stato ricavato il piccolo bagno, a circa cm. 220 nel ripostiglio comunicante con la cantina, a circa cm. 170 nel ripostiglio sul retro.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno | 460,00 mq | 460,00 mq | 0,02 | 9,20 mq | 0,00 m | |

| | | |
|--|----------------|----------|
| Totale superficie convenzionale: | 9,20 mq | |
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 9,20 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 16/07/1982 al 08/11/1982 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 42, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,14 Piano T-1 Graffato 559 |
| Dal 08/11/1982 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 42, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,14 Piano T-1 Graffato 559 |
| Dal 01/01/1992 al 06/11/1996 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 42, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 102,26 Piano T-1 Graffato 559 |
| Dal 06/11/1996 al 11/02/2011 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 42, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 102,26 Piano T-1 Graffato 559 |
| Dal 11/02/2011 al 10/01/2019 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 42, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale 86 mq. Totale escluse aree scoperte: 86 mq. Rendita € 102,26 Piano T-1 Graffato 559 |

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto in data **** Omissis **** il sig. **** Omissis **** è deceduto e non è stata presentata voltura catastale per riunione di usufrutto. Tale adempimento dovrà essere eseguito prima del decreto di trasferimento al fine di avere corrispondenza tra i titolari ed i loro diritti. Il costo sarà pari ad € 300,00 di voltura, € 71,00 di diritti compreso IVA e cassa per legge.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 25/01/1982 al 16/07/1982 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 24, Part. 74 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 59,40 Reddito dominicale 33,73 Reddito agrario € 33,73 |
| Dal 16/07/1982 al 25/06/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 24, Part. 562 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 460 Reddito dominicale 2,61 Reddito agrario € 2,61 |
| Dal 25/06/1992 al 10/01/2019 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 24, Part. 562 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 460 Reddito dominicale 2,61 Reddito agrario € 2,61 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 24 | 42 | 3 | | A5 | 2 | 5,5 vani | Totale 86 mq. Totale escluse aree scoperte: 86 mq. | 102,26 | T-1 | 559 | |

Da sopralluogo, effettuato in data 24/01/2019, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi in quanto a piano terra il locale di sgombero sul retro è stato diviso in due vani realizzando un bagno.

Al fine di raggiungere la conformità catastale del bene sarà necessaria la redazione e presentazione di planimetria catastale a variazione con procedura Docfa al competente ufficio il cui costo per diritti catastali ammonterà a circa € 50,00 ed onorari comprensivi di spese ed oneri fiscali ammonterà a circa € 500,00.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

| 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 |
| 24 | 562 | | | | Seminativo arborato | 2 | 460 | 2,61 | 2,61 | |

Corrispondenza catastale

Da sopralluogo, effettuato in data 24/01/2019, si è riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la cultura indicata in visura catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe del **** Omissis **** risulta che l'esecutato sia residente in via **** Omissis **** e risulta di stato civile divorziato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe del **** Omissis **** risulta che l'esecutato sia residente in via **** Omissis **** e risulta di stato civile divorziato.

PATTI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

Il bene alla data del sopralluogo risulta utilizzato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato conservativo (vedi documentazione fotografica allegata alla presente) in quanto a piano terra, sia dell'abitazione che degli annessi, vi sono evidenti tracce di umidità di risalita, provenienti dal terreno sottostante, sia internamente che esternamente. Inoltre, il solaio di copertura dell'abitazione (a travi in legno, correnti e tavelloni) presenta infiltrazioni in vari punti, pertanto necessita di opere di manutenzione straordinaria costituite dalla sostituzione del manto, di alcune tavole e della posa di guaina.

Il solaio di copertura dell'ex locale di sgombero e dell'adiacente ripostiglio, posti sul lato tergale dell'edificio, sono dotati di copertura in eternit. A tale proposito necessiterà rimuovere e smaltire l'eternit nonché acquistare e posare nuove lastre in fibra di cemento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

Il bene appare curato (vedi documentazione fotografica allegata alla presente).

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

L'immobile pignorato risulta avere in comune con altre unità la corte rappresentata nel Foglio 24 dal mappale n. 40 con superficie catastale pari a mq. 300, senza reddito.

Il fatto che si tratti di terratetto con pareti a comune ad altre unità immobiliari, implica che, in caso di intervento sulle pareti di confine, la spesa debba essere ripartita tra le due unità; al momento della redazione della perizia non ci sono spese previste.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

L'immobile pignorato risulta avere in comune con altre unità la corte rappresentata nel Foglio 24 dal mappale n. 40 con superficie catastale pari a mq. 300, senza reddito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

Dal punto di vista documentale il bene risulta libero da servitù, censi, livelli ed usi civici; tuttavia il terratetto gode di una servitù gravante sul bene n. 4 di cui alla presente costituita dal posizionamento in quest'ultima di un serbatoio GPL.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

Dal punto di vista documentale il bene risulta libero da servitù, censi, livelli ed usi civici; tuttavia il terreno è materialmente gravato da un serbatoio GPL a servizio del bene n. 3 della presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

Il bene è costituito da terratetto disposto su due livelli (terra e primo).

I vani a piano terra e primo dell'abitazione presentano areazione ed illuminazione naturale diretta attraverso aperture sui prospetti.

Dal punto di vista strutturale l'immobile non presenta lesioni o cedimenti evidenti ed è costituito da struttura portante in muratura (pietra e mattoni), solai in travi di laterizio e pignatte, scala in calcestruzzo armato.

La copertura principale dell'abitazione, a capanna, ha struttura portante in legno (travi, correnti e tavelloni) con manto in tegole marsigliesi senza coibentazione né guaina. I locali sul retro (ex locale di sgombero e ripostiglio), hanno copertura costituita da unica falda con struttura portante in legno e manto costituito da lastre di eternit.

Le facciate sono intonacate e parzialmente tinteggiate.

Internamente le pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate, rivestite di mattonelle in gres nella cucina e nei bagni.

I pavimenti a piano terra e nel bagno a piano primo sono in gres; al piano primo sono in graniglia; il resede sul retro presenta alcune aiuole ed è in parte pavimentato con mattonelle di gres, in parte coperto da un getto di malta cementizia.

L'infisso dell'ingresso principale è costituito da persiana in alluminio e porta interna in legno con vetri singoli. Tutti gli altri infissi esterni dell'abitazione sono costituiti da persiane in alluminio. Il portone di accesso alla cantina è in alluminio e vetro, la porta di accesso dal resede al ripostiglio contiguo alla cantina è in ferro. Gli infissi interni sono in legno con vetri singoli ad eccezione del pranzo e delle camere che hanno vetri doppi.

Le porte interne sono in legno tamburato; l'infisso e la porta che separa il disimpegno dalla lavanderia nell'ex locale di sgombero è in alluminio.

La scala interna di collegamento tra il piano terra e primo presenta gradini e pianerottoli in pietra.

All'interno sono presenti le seguenti dotazioni:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico nei due vani bagno, nella cucina e nella lavanderia;
- impianto di riscaldamento a GPL con serbatoio ubicato all'interno del bene n.4 e con radiatori in alluminio con caldaia ubicata nel vano lavanderia;
- allacciamento alla rete idrica ed elettrica.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

Trattasi di appezzamento di terreno a seminativo arborato, di forma irregolare, leggermente in declivio, di circa mq. 460.

Da Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Lamporecchio in data 24/01/2019 con prot. n. 833, si evince che secondo il Regolamento Urbanistico vigente questi ricade per porzione in "B2" zone urbane con tessuto consolidato e per porzione in "E3" territorio rurale all'interno del sistema territoriale di paesaggio della pianura, sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della Valdinievole.

Si precisa che le dimensioni del terreno e la sua conformazione non sono tali da poterlo considerare potenzialmente edificabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 06/11/1996 al 22/03/2019 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Francesco Regine | 06/11/1996 | 763 | 113 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | |
|----------------------|---------------|-------------|----------------|----------------|
| | Pistoia | 13/11/1996 | 7373 | 4980 |
| Registrazione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | Pistoia | 13/11/1996 | 2122 | V |

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

Si precisa che il sig. **** Omissis **** è deceduto in data **** Omissis ****, pertanto il suo diritto di usufrutto pari ad 1/1 del bene si è estinto e riunito alla nuda proprietà.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 25/06/1992 al 22/03/2019 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Antonio Gunnella | 25/06/1992 | 3753 | 583 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Pistoia | 03/07/1992 | 4938 | 3411 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Pistoia | 10/07/1992 | 1375 | V |

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 22/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pistoia il 27/12/2013
Reg. gen. 8666 - Reg. part. 1440
Importo: € 281.503,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.751,79
Rogante: Equitalia Centro s.p.a.
Data: 18/12/2013
N° repertorio: 320
N° raccolta: 8913

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio il 16/08/2018
Reg. gen. 7304 - Reg. part. 5030
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 22/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio il 16/08/2018
Reg. gen. 7304 - Reg. part. 5030

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

Nel Regolamento Urbanistico vigente, approvato con D.C.C. n. 64 in data 29/12/2016, il bene ricade in Sottozona B2: "Zone urbane con tessuto consolidato".

Tali zone, regolamentate dagli art. 37.2 delle Norme Tecniche di Attuazione, corrispondono ad "aree a prevalente funzione residenziale costituite da gruppi di edifici isolati con aree di pertinenza ad uso privato". Sono ammessi interventi parametrati previsti dall'art. 37.2.2 e gli interventi una tantum previsti dall'art. 37.2.3..

L'immobile non ricade in area soggetta ai vincoli sovraordinati alla disciplina urbanistica.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

Nel Regolamento Urbanistico vigente, approvato con D.C.C. n. 64 in data 29/12/2016, il bene ricade per porzione in Sottozona B2: "Zone urbane con tessuto consolidato" e per la restante porzione in zona "E3" territorio rurale all'interno del sistema territoriale di paesaggio della pianura, sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della Valdinievole.

La zona B2, regolamentate dagli art. 37.2 delle Norme Tecniche di Attuazione, corrisponde ad "aree a prevalente funzione residenziale costituite da gruppi di edifici isolati con aree di pertinenza ad uso privato". Sono ammessi interventi parametrati previsti dall'art. 37.2.2 e gli interventi una tantum previsti dall'art. 37.2.3..

La zona E3 è normata dalle disposizioni di cui al titolo IV - capo 1 della N.T.A. sulla base dell'articolazione dei sottosistemi.

Il bene non ricade in area soggetta ai vincoli sovraordinati alla disciplina urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

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

Da un esame effettuato presso l'Archivio del Comune di Lamporecchio si rileva che il fabbricato, antecedente al 1967, è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.59 del 24/05/1988 e successiva variante n.28 del 24/03/1989, rilasciate dal comune di Lamporecchio a **** Omissis ****, per intervento su porzione di proprietà **** Omissis **** e su cantina di proprietà **** Omissis ****;
- Autorizzazione Edilizia n.65, rilasciata dal comune di Lamporecchio a **** Omissis ****, in data 25/07/1989, per "rifacimento di copertura (sostituzione di coppi e tegoli)".

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

Il bene rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici presenti nell'Autorizzazione Edilizia n.65 del 25/07/1989, presenta difformità consistenti:

1. nel rifacimento della scala di collegamento con il piano primo con la conseguente demolizione totale di una e parziale dell'altra parete di delimitazione ed appoggio della stessa;
2. nella realizzazione di una porta interna di collegamento tra il pranzo con angolo cottura e il locale disimpegno posto all'interno dell'ex locale di sgombero;
3. nella realizzazione di una finestra nella zona pranzo al posto della porta;
4. nella realizzazione di tre ambienti (disimpegno, lavanderia e bagno) posti all'interno e costituenti l'intera consistenza dell'ex locale di sgombero posto sul retro dell'edificio;
5. rialzamento del solaio di calpestio, attraverso la realizzazione di numero tre gradini di collegamento con il locale pranzo, riducendo l'altezza interna da cm.270 a circa cm.230 nei derivati locali disimpegno, bagno e lavanderia come detto costituenti l'intera consistenza dell'ex locale sgombero;
6. in un modesto ampliamento del ripostiglio sul retro.

Le sopra citate difformità dovranno essere ripristinate, ad eccezione della n.5, in quanto: le n. 1, 2 e 6 costituenti opere strutturali eseguite in assenza di Autorizzazione al competente ufficio del Genio Civile; la n. 3 necessaria alla verifica del rapporto aerostatico del locale pranzo; la n.4 causa il mancato raggiungimento dell'altezza minima dei vani accessori pari a cm. 240 contro gli attuali cm.230.

Il costo complessivo delle opere di ripristino di cui sopra si ipotizza essere circa € 8.000,00.

La difformità n.5 è sanabile attraverso CILA a sanatoria con un importo complessivo ipotizzabile pari a circa € 2.500,00 compreso oneri fiscali di cui circa €. 1.150,00 per sanzioni e diritti di segreteria.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

Il terreno in prossimità della corte a comune è interessato dalla presenza di un box in lamiera (delle dimensioni di circa ml. 5,50 di lunghezza per circa ml. 2,50 di larghezza e ml. 2,20 di altezza media) e da altre strutture precarie in legno usate come rimessa attrezzi agricoli.

Tali manufatti non risultano essere supportati da alcun titolo edilizio e devono, pertanto, essere rimossi e smaltiti con un costo stimato pari a circa € 1.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.

Si è proceduto alla formazione di n. 2 lotti per il fatto che due dei quattro beni si trovano in un Comune diverso.

Si è provveduto alla creazione del Lotto n. 1, costituito dai beni n. 1 e n. 2 in quanto i comparabili presi ad esame presentavano la tipologia "villetta con autorimessa" e si ritiene che vendendoli separatamente si otterrebbe complessivamente un prezzo di realizzo più basso.

Si è provveduto alla creazione del Lotto n. 2, costituito dai beni n. 3 e n. 4 in quanto: alcuni comparabili presi ad esame presentavano la tipologia "terratetto con resede"; sul terreno è presente il serbatoio del GPL in uso al terratetto; il bene n.4, per le sue dimensioni, si ritiene non riscontri un interesse proprio sul mercato.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E**
Trattasi di villetta di tipo a schiera ubicata in via Bellini, zona residenziale del comune dotata di tutti i servizi di prima necessità. Il bene si sviluppa su due piani fuori terra oltre seminterrato e mansarda, è corredato da giardino anteriore e posteriore ed è costituito: - a piano terra da ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, bagno, un piccolo ripostiglio oltre a vano scala che

conduce al piano primo ed al piano interrato; - a piano primo da tre camere, un bagno, due balconi oltre a vano scala che conduce al piano secondo/sottotetto; - a piano secondo/sottotetto da 4 vani ad uso soffitta; - a piano interrato da due vani destinati a cantina, oltre a sottoscala e centrale termica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 18, Part. 1184, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 241.450,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è proceduto alla stima con procedimento sintetico comparativo attraverso la ricerca del prezzo di mercato al metro quadro di superficie commerciale di immobili con caratteristiche simili ed ubicazione messi in vendita sui maggiori siti di agenzie immobiliari.

Da tale ricerca è emerso un valore al metro quadro di superficie lorda per l'abitazione ed i suoi accessori pari a circa €/mq. 1.156,00 derivante dai seguenti comparabili che si allegano:

- villetta a schiera n.1 _ richiesta € 199.000,00 / superficie commerciale lorda mq. 150 = €/mq. 1326,00;

- villetta a schiera n.2 _ richiesta € 250.000,00 / superficie commerciale lorda mq. 200 = €/mq. 1250,00;

- villetta a schiera n.3 _ richiesta € 250.000,00 / superficie commerciale lorda mq. 280 = €/mq. 892,00.

Vista la recente costruzione dei primi due comparabili rispetto all'immobile oggetto di stima si ritiene congruo un valore di €/mq. 1.100,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F

Trattasi di garage a servizio della villetta di tipo a schiera ubicata in via Bellini, zona residenziale del comune dotata di tutti i servizi di prima necessità. L'autorimessa, costituita da un unico vano, a piano interrato, è accessibile dall'esterno, direttamente dalla viabilità pubblica, tramite rampa carrabile, a comune con il bene n.1 della presente, e forma un unico vano con il locale cantina dell'abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 18, Part. 1184, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.240,00

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è proceduto alla stima con procedimento sintetico comparativo attraverso la ricerca del prezzo di mercato al metro quadro di superficie commerciale di immobili con caratteristiche simili ed ubicazione messi in vendita sui maggiori siti di agenzie immobiliari.

Da tale ricerca è emerso un valore al metro quadro di superficie lorda per l'abitazione ed i suoi accessori pari a circa €/mq. 1.156,00 derivante dai seguenti comparabili che si allegano:

- villetta a schiera n.1 _ richiesta € 199.000,00 / superficie commerciale lorda mq. 150 = €/mq. 1326,00;

- villetta a schiera n.2 _ richiesta € 250.000,00 / superficie commerciale lorda mq. 200 = €/mq. 1250,00;

- villetta a schiera n.3 _ richiesta € 250.000,00 / superficie commerciale lorda mq. 280 = €/mq. 892,00.

Vista la recente costruzione dei primi due comparabili rispetto all'immobile oggetto di stima si ritiene congruo un valore di €/mq. 1.100,00.

In considerazione di quanto esposto precedentemente, è stato mantenuto lo stesso valore unitario al mq. del bene 1 andando ad agire sul coefficiente riduttivo con conseguente decurtazione della consistenza.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | 219,50 mq | 1.100,00 €/mq | € 241.450,00 | 100,00 | € 241.450,00 |
| Bene N° 2 - Garage Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F | 8,40 mq | 1.100,00 €/mq | € 9.240,00 | 100,00 | € 9.240,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 250.690,00 |

Valore di stima: € 220.480,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Tipologia di vendita | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 209.000,00

Dal valore di stima pari ad € 250.690,00 si è proceduto alla decurtazione delle seguenti spese:

- € 7.500,00 per rendere urbanisticamente conforme l'intero lotto;
- € 1.160,00 per rendere catastalmente conforme il bene n. 1;
- € 550,00 per rendere catastalmente conforme il bene n. 2.

Il valore del lotto scende quindi ad € 241.480,00.

Poiché i comparabili trovati per villette di caratteristiche simili si trovano in condizioni di manutenzione buone ed invece il bene n.3 necessita dei lavori indicati nello stato conservativo di detto bene, si è provveduto di seguito a quantificare dette opere ed a decurtarle dal valore di stima dell'intero lotto.

Le opere di manutenzione alla copertura sopracitate (consistenti nell'istallazione di cantiere, montaggio di ponteggio, rimozione del manto esistente, posa in opera di guaina, linea vita e manto precedentemente rimosso con eventuali integrazioni, ripristino canali di gronda e scossaline) sono stimabili in circa € 15.000,00.

Le opere di eliminazione delle infiltrazioni presenti nel balcone (costanti nella demolizione della pavimentazione esistente e relativo massetto, impermeabilizzazione della superficie, posa di nuovo massetto e di pavimentazione, ripristino dell'intonaco sottostante) sono stimabili in circa € 3.500,00.

Per realizzare tali opere è necessaria la presentazione di CILA per manutenzione straordinaria oltre progetto linea vita e, se necessario nomina di Coordinatore in fase di progettazione ed esecuzione, con onorario pari a circa € 2.500,00 compreso oneri fiscali.

Tutto ciò considerato l'importo di stima del lotto scende a € 220.480,00.

Si è applicata una percentuale di deprezzamento pari a 5% per la tipologia di vendita a cui sarà sottoposto (procedura aste).

Il valore finale scaturito è pari ad € 209.456,00 che arrotondato per difetto è pari ad € 209.000,00.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia
Trattasi di terratetto ubicato in via Cerbaia, prossimo all'omonima località e zona industriale del comune dotata dei servizi di prima necessità. Si accede all'immobile dalla via Cerbaia attraverso stradello esistente e corte a comune con altre unità immobiliari. Il bene si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituito: - a piano terra da ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura ove trova ubicazione una scala che conduce al piano superiore, disimpegno, bagno cieco e lavanderia; - a piano primo da disimpegno, due camere e un bagno accessibile direttamente da una di quest'ultime ove trova ubicazione un accesso alla soffitta (di altezza inferiore a ml. 1,50) con scala amovibile. Completano la consistenza del bene la corte esclusiva sui lati Nord/Est e Sud/Est, due ripostigli accessibili dall'esterno del fabbricato principale oltre a cantina accessibile dalla corte a comune sul fronte e da un ripostiglio sul retro, il tutto posto al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 42, Sub. 3, Categoria A5, Graffato 559

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

Valore di stima del bene: € 38.213,85

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è proceduto alla stima con procedimento sintetico comparativo attraverso la ricerca del prezzo di mercato al metro quadro di superficie commerciale di immobili con caratteristiche simili ed ubicazione messi in vendita sui maggiori siti di agenzie immobiliari.

Da tale ricerca è emerso un valore al metro quadro di superficie lorda per l'abitazione ed i suoi accessori pari a circa €/mq. 779,00 derivante dai seguenti comparabili che si allegano:

- terratetto n.1 _ richiesta € 100.000,00 / superficie commerciale lorda mq. 140 = €/mq. 714,00;
- terratetto n.2 _ richiesta € 70.000,00 / superficie commerciale lorda mq. 77 = €/mq. 909,00;
- terratetto n.3 _ richiesta € 75.000,00 / superficie commerciale lorda mq. 105 = €/mq. 714,00.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia
Trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare, leggermente in declivio, di circa mq. 460, posto in comune di Lamporecchio con accesso dalla via Cerbaia attraverso stradello esistente e corte a comune con altre unità immobiliari.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 562, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 3.583,40

Ai fini della determinazione del valore di mercato del bene si è proceduto alla stima con procedimento sintetico comparativo attraverso la ricerca del prezzo di mercato al metro quadro di superficie commerciale di immobili con caratteristiche simili ed ubicazione messi in vendita sui maggiori siti di agenzie immobiliari.

In particolare, trattandosi di terreno di piccole dimensioni posto in prossimità dell'abitazione di cui al bene n.3 della presente ed avendo trovato sul mercato delle abitazioni poste in vendita con annesso resede si è proceduto ad utilizzare medesimi comparabili del bene n.3 calcolando quale coefficiente di ragguglio lo 0,02.

La ricerca di mercato effettuata ha evidenziato un valore al metro quadro di superficie lorda per l'abitazione ed i suoi accessori pari a circa €/mq. 779,00 derivante dai seguenti comparabili che si allegano:

- terratetto n.1 _ richiesta € 100.000,00 / superficie commerciale lorda mq. 140 = €/mq. 714,00;
- terratetto n.2 _ richiesta € 70.000,00 / superficie commerciale lorda mq. 77 = €/mq. 909,00;
- terratetto n.3 _ richiesta € 75.000,00 / superficie commerciale lorda mq. 105 = €/mq. 714,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 3 - Terratetto Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | 98,11 mq | 779,00 €/mq | € 76.427,69 | 50,00 | € 38.213,85 |
| Bene N° 4 - Terreno Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia | 9,20 mq | 779,00 €/mq | € 7.166,80 | 50,00 | € 3.583,40 |
| Valore di stima: | | | | | € 41.797,25 |

Valore di stima: € 34.086,75

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|--------|------|
| Solo quota posta in vendita e tipologia di vendita | 12,00 | % |

Valore finale di stima: € 30.000,00

Dal valore di stima pari ad € 41.797,25 si è proceduto alla decurtazione delle seguenti spese, ridotte alla metà essendo il bene posto in vendita pari ad 1/2 dell'intera quota:

- € 5.250,00 di € 10.500,00 per rendere urbanisticamente conforme il bene n. 3;
- € 750,00 di € 1.500,00 per rendere urbanisticamente conforme il bene n. 4;
- € 460,50 di € 921,00 per il rifacimento della planimetria catastale e la presentazione di voltura per riunione di usufrutto del bene n. 3.

Pertanto il valore di stima del lotto scende ad € 35.336,75.

Causa la presenza di eternit da rimuovere e sostituire con lastre ondulate in fibra di cemento, a copertura di porzione del bene n.3, si prevede che per circa mq. 25 siano necessarie opere per € 2.500,00 (per quota di 1/2 € 1.250,00).

Tutto ciò considerato il valore della quota scende ulteriormente ad € 34.086,75.

Si è ulteriormente applicata una percentuale di deprezzamento pari a 12% al fine di valutare il fatto che viene posta in vendita solo una quota della proprietà e che il lotto viene venduto con tipologia di vendita ad asta giudiziaria.

Il valore finale scaturito è pari ad € 29.996,34 che approssimato per eccesso è pari ad € 30.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pieve a Nievole, li 03/04/2019

Il C.T.U.

Arch. Moncini Lisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Beni 1 e 2 _ Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Bene 3 _ Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Bene 4_ Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 1_Elenco Sintetico Formalità Ipotecarie (foglio 18 part. 1184 sub. 3) (Aggiornamento al 22/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 2_Elenco Sintetico Formalità Ipotecarie (foglio 18 part. 1184 sub. 4) (Aggiornamento al 22/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 3_Elenco Sintetico Formalità Ipotecarie (foglio 24 part. 42 sub. 3) (Aggiornamento al 22/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 4_Elenco Sintetico Formalità Ipotecarie (foglio 24 part. 42 sub562) (Aggiornamento al 22/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco Sintetico Formalità Ipotecarie esecutato (Aggiornamento al 22/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco Sintetico Formalità Ipotecarie comproprietario (Aggiornamento al 22/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Beni 1 e 2_Nota di Iscrizione R.P.800/2008 (Aggiornamento al 22/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Beni 1-2-3_Nota di Iscrizione R.P.1440/2013 (Aggiornamento al 22/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Beni 1-2-3-4_Nota di Trascrizione R.P.5030/2018 (Aggiornamento al 22/03/2019)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Beni 1-2_Estratto di Mappa Catastale _ Estratto RU
- ✓ N° 2 Altri allegati - Beni 3-4_Estratto di Mappa Catastale _ Estratto RU
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Beni 1-2-3-4_Visura Storica (Aggiornamento al 10/01/2019)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Beni 1-2-3 (Aggiornamento al 12/01/2019)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Beni 1-2_C.E. n.48/1979; C.E. n.22/A/1980

- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Beni 1-2_ C.E. n.22/A/1980; Tav. e (planimetria generale stato modificato); Tav. 1e (piante stato modificato); Tav. 2e (prospetti stato modificato).
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Bene 1
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Bene 1_ Concessione Edilizia in Sanatoria n.370/1994
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 1_Tavola allegata alla C.E. in Sanatoria n.370/1994
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 3_ Concessione Edilizia n. 59/1988
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Bene n.3_ Autorizzazione n.65/1989
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Bene 4 (Aggiornamento al 24/01/2019)
- ✓ N° 2 Foto - Lotto 1-Lotto 2_Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 1_APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - Bene 3_Certificato di morte usufruttuario
- ✓ N° 2 Altri allegati - Lotto 1-Lotto 2_Comparabili

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E
Trattasi di villetta di tipo a schiera ubicata in via Bellini, zona residenziale del comune dotata di tutti i servizi di prima necessità. Il bene si sviluppa su due piani fuori terra oltre seminterrato e mansarda, è corredato da giardino anteriore e posteriore ed è costituito: - a piano terra da ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, bagno, un piccolo ripostiglio oltre a vano scala che conduce al piano primo ed al piano interrato; - a piano primo da tre camere, un bagno, due balconi oltre a vano scala che conduce al piano secondo/sottotetto; - a piano secondo/sottotetto da 4 vani ad uso soffitta; - a piano interrato da due vani destinati a cantina, oltre a sottoscala e centrale termica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1184, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Nel Regolamento Urbanistico vigente, approvato con D.C.C. n. 11 in data 30/03/2017, il bene ricade in Sottozona B2.1: "Zone edificate con impianto urbano labile". Tali zone, regolamentate dagli art. 47 e 49 delle Norme Tecniche di Attuazione, "corrispondono a parti del territorio urbano di recente edificazione, con prevalenza di destinazioni residenziali e presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali edifici destinati in tutto od in parte ad altre funzioni". In queste zone sono ammessi interventi di ampliamento una tantum, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. La zona non è soggetta ad alcun tipo di vincolo.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F
Trattasi di garage a servizio della villetta di tipo a schiera ubicata in via Bellini, zona residenziale del comune dotata di tutti i servizi di prima necessità. L'autorimessa, costituita da un unico vano, a piano interrato, è accessibile dall'esterno, direttamente dalla viabilità pubblica, tramite rampa carrabile, a comune con il bene n.1 della presente, e forma un unico vano con il locale cantina dell'abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1184, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Nel Regolamento Urbanistico vigente, approvato con D.C.C. n. 11 in data 30/03/2017, il bene ricade in Sottozona B2.1: "Zone edificate con impianto urbano labile". Tali zone, regolamentate dagli art. 47 e 49 delle Norme Tecniche di Attuazione, "corrispondono a parti del territorio urbano di recente edificazione, con prevalenza di destinazioni residenziali e presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali edifici destinati in tutto od in parte ad altre funzioni". In queste zone sono ammessi interventi di ampliamento una tantum, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica. La zona non è soggetta ad alcun tipo di vincolo.

Prezzo base d'asta: € 209.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia
Trattasi di terratetto ubicato in via Cerbaia, prossimo all'omonima località e zona industriale del comune dotata dei servizi di prima necessità. Si accede all'immobile dalla via Cerbaia attraverso stradello esistente e corte a comune con altre unità immobiliari. Il bene si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituito: - a piano terra da ingresso/soggiorno/pranzo con

angolo cottura ove trova ubicazione una scala che conduce al piano superiore, disimpegno, bagno cieco e lavanderia; - a piano primo da disimpegno, due camere e un bagno accessibile direttamente da una di quest'ultime ove trova ubicazione un accesso alla soffitta (di altezza inferiore a ml. 1,50) con scala amovibile. Completano la consistenza del bene la corte esclusiva sui lati Nord/Est e Sud/Est, due ripostigli accessibili dall'esterno del fabbricato principale oltre a cantina accessibile dalla corte a comune sul fronte e da un ripostiglio sul retro, il tutto posto al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 42, Sub. 3, Categoria A5, Graffato 559 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Nel Regolamento Urbanistico vigente, approvato con D.C.C. n. 64 in data 29/12/2016, il bene ricade in Sottozona B2: "Zone urbane con tessuto consolidato". Tali zone, regolamentate dagli art. 37.2 delle Norme Tecniche di Attuazione, corrispondono ad "aree a prevalente funzione residenziale costituite da gruppi di edifici isolati con aree di pertinenza ad uso privato". Sono ammessi interventi parametrati previsti dall'art. 37.2.2 e gli interventi una tantum previsti dall'art. 37.2.3.. L'immobile non ricade in area soggetta ai vincoli sovraordinati alla disciplina urbanistica.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia Trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare, leggermente in declivio, di circa mq. 460, posto in comune di Lamporecchio con accesso dalla via Cerbaia attraverso stradello esistente e corte a comune con altre unità immobiliari. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 562, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Nel Regolamento Urbanistico vigente, approvato con D.C.C. n. 64 in data 29/12/2016, il bene ricade per porzione in Sottozona B2: "Zone urbane con tessuto consolidato" e per la restante porzione in zona "E3" territorio rurale all'interno del sistema territoriale di paesaggio della pianura, sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della Valdinievole. La zona B2, regolamentate dagli art. 37.2 delle Norme Tecniche di Attuazione, corrisponde ad "aree a prevalente funzione residenziale costituite da gruppi di edifici isolati con aree di pertinenza ad uso privato". Sono ammessi interventi parametrati previsti dall'art. 37.2.2 e gli interventi una tantum previsti dall'art. 37.2.3.. La zona E3 è normata dalle disposizioni di cui al titolo IV - capo 1 della N.T.A. sulla base dell'articolazione dei sottosistemi. Il bene non ricade in area soggetta ai vincoli sovraordinati alla disciplina urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.000,00

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Larciano (PT) - Via Bellini, 160/E | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1184, Sub. 3, Categoria A3 | Superficie | 219,50 mq |
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo (vedi documentazione fotografica allegata alla presente) ad eccezione della copertura che necessita di opere di manutenzione straordinaria per infiltrazioni di acqua in vari punti e del balcone sul prospetto principale che presenta infiltrazioni nel pavimento con conseguente distacco dell'intonaco sottostante. | | |
| Descrizione: | Trattasi di villetta di tipo a schiera ubicata in via Bellini, zona residenziale del comune dotata di tutti i servizi di prima necessità. Il bene si sviluppa su due piani fuori terra oltre seminterrato e mansarda, è corredato da giardino anteriore e posteriore ed è costituito: - a piano terra da ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, bagno, un piccolo ripostiglio oltre a vano scala che conduce al piano primo ed al piano interrato; - a piano primo da tre camere, un bagno, due balconi oltre a vano scala che conduce al piano secondo/sottotetto; - a piano secondo/sottotetto da 4 vani ad uso soffitta; - a piano interrato da due vani destinati a cantina, oltre a sottoscala e centrale termica. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo | | |

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|---|--|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Larciano (PT) - Via Bellini, 160/F | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1184, Sub. 4, Categoria C6 | Superficie | 8,40 mq |
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo (vedi documentazione fotografica allegata alla presente). | | |
| Descrizione: | Trattasi di garage a servizio della villetta di tipo a schiera ubicata in via Bellini, zona residenziale del comune dotata di tutti i servizi di prima necessità. L'autorimessa, costituita da un unico vano, a piano interrato, è accessibile dall'esterno, direttamente dalla viabilità pubblica, tramite rampa carrabile, a comune con il bene n.1 della presente, e forma un unico vano con il locale cantina dell'abitazione. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo | | |

| Bene N° 3 - Terratetto | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, 115 località Cerbaia | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 42, Sub. 3, Categoria A5, Graffato 559 | Superficie | 98,11 mq |
| Stato conservativo: | L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato conservativo (vedi documentazione fotografica allegata alla presente) in quanto a piano terra, sia dell'abitazione che degli annessi, vi sono evidenti tracce di umidità di risalita, provenienti dal terreno sottostante, sia internamente che esternamente. Inoltre, il solaio di copertura dell'abitazione (a travi in legno, correnti e tavelloni) presenta infiltrazioni in vari punti, pertanto necessita di opere di manutenzione straordinaria costituite dalla sostituzione del manto, di alcune tavelle e della posa di guaina. Il solaio di copertura dell'ex locale di sgombero e dell'adiacente ripostiglio, posti sul lato tergale dell'edificio, sono dotati di copertura in eternit. A tale proposito necessiterà rimuovere e smaltire l'eternit nonché acquistare e posare nuove lastre in fibra di cemento. | | |
| Descrizione: | Trattasi di terratetto ubicato in via Cerbaia, prossimo all'omonima località e zona industriale del comune dotata dei servizi di prima necessità. Si accede all'immobile dalla via Cerbaia attraverso stradello esistente e corte a comune con altre unità immobiliari. Il bene si sviluppa su due piani fuori terra ed è costituito: - a piano terra da ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura ove trova ubicazione una scala che conduce al piano superiore, disimpegno, bagno cieco e lavanderia; - a piano primo da disimpegno, due camere e un bagno accessibile direttamente da una di quest'ultime ove trova ubicazione un accesso alla soffitta (di altezza inferiore a ml. 1,50) con scala amovibile. Completano la consistenza del bene la corte esclusiva sui lati Nord/Est e Sud/Est, due ripostigli accessibili dall'esterno del fabbricato principale oltre a cantina accessibile dalla corte a comune sul fronte e da un ripostiglio sul retro, il tutto posto al piano terra. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dall'esecutato. | | |

| Bene N° 4 - Terreno | | | |
|---|--|-------------------|---------|
| Ubicazione: | Lamporecchio (PT) - Via Cerbaia, località Cerbaia | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 562, Qualità Seminativo arborato | Superficie | 9,20 mq |
| Stato conservativo: | Il bene appare curato (vedi documentazione fotografica allegata alla presente). | | |
| Descrizione: | Trattasi di appezzamento di terreno di forma irregolare, leggermente in declivio, di circa mq. 460, posto in comune di Lamporecchio con accesso dalla via Cerbaia attraverso stradello esistente e corte a comune con altre unità immobiliari. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta utilizzato dall'esecutato. | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/E

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 15/04/2008
Reg. gen. 3474 - Reg. part. 800
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Castaldo Domenica
Data: 14/04/2008
N° repertorio: 6134
N° raccolta: 1439
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pistoia il 27/12/2013
Reg. gen. 8666 - Reg. part. 1440
Importo: € 281.503,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.751,79
Rogante: Equitalia Centro s.p.a.
Data: 18/12/2013
N° repertorio: 320
N° raccolta: 8913

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio il 16/08/2018
Reg. gen. 7304 - Reg. part. 5030
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA BELLINI, 160/F

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 15/04/2008
Reg. gen. 3474 - Reg. part. 800
Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Castaldo Domenica
Data: 14/04/2008
N° repertorio: 6134
N° raccolta: 1439

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pistoia il 27/12/2013
Reg. gen. 8666 - Reg. part. 1440
Importo: € 281.503,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.751,79
Rogante: Equitalia Centro s.p.a.
Data: 18/12/2013
N° repertorio: 320
N° raccolta: 8913

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio il 16/08/2018
Reg. gen. 7304 - Reg. part. 5030
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, 115 LOCALITÀ CERBAIA

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo
Iscritto a Pistoia il 27/12/2013
Reg. gen. 8666 - Reg. part. 1440
Importo: € 281.503,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.751,79
Rogante: Equitalia Centro s.p.a.
Data: 18/12/2013
N° repertorio: 320
N° raccolta: 8913

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio il 16/08/2018
Reg. gen. 7304 - Reg. part. 5030
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LAMPORECCHIO (PT) - VIA CERBAIA, LOCALITÀ CERBAIA

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio il 16/08/2018
Reg. gen. 7304 - Reg. part. 5030
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****