

# TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vignola Donato Alfonso, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2020 del R.G.E.

promossa da



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Buggiano (PT) - Via Oreste Landini snc in angolo con via Ippolito Nievo n. 1, piano terra e primo .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese 579, piano terra.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese 579, piano primo ...	6
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n. 31, scala interna, piano primo .....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	14
Precisazioni.....	14
Patti .....	14
Stato conservativo .....	14

Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Lotto 3.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	20
Patti.....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Lotto 4.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità.....	24
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali.....	25
Precisazioni.....	26
Patti.....	26
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione .....	27
Provenienze Ventennali .....	27
Formalità pregiudizievoli .....	29
Normativa urbanistica .....	30
Regolarità edilizia .....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Stima / Formazione lotti.....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	34
<b>Lotto 3</b> .....	36
<b>Lotto 4</b> .....	38
Riepilogo bando d'asta.....	41
<b>Lotto 1</b> .....	41
<b>Lotto 2</b> .....	41
<b>Lotto 3</b> .....	41
<b>Lotto 4</b> .....	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2020 del R.G.E.....	43
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 350.000,00</b> .....	43
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 27.922,22</b> .....	43
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 41.766,66</b> .....	44
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 166.850,00</b> .....	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	46
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Buggiano (PT) - Via Oreste Landini snc in angolo con via Ippolito Nievo n. 1, piano terra e primo.....	46
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n. 31, scala interna, piano primo .....	47

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

All'udienza del 16/12/2020, il sottoscritto Geom. Vignola Donato Alfonso, con studio in Via Giacomo Matteotti, 145 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email vignoladonato@tiscali.it, PEC donatoalfonso.vignola@geopec.it, Tel. 0572 950918, Fax 0572 950918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Buggiano (PT) - Via Oreste Landini snc in angolo con via Ippolito Nievo n. 1, piano terra e primo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese 579, piano terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese 579, piano primo
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n. 31, scala interna, piano primo

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BUGGIANO (PT) - VIA ORESTE LANDINI SNC IN ANGOLO CON VIA IPPOLITO NIEVO N. 1, PIANO TERRA E PRIMO**

---

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione del tipo villetta bifamiliare, disposta su due piani fuori terra oltre soffitta, disimpegnata da scala interna e corredata da resede esclusivo su tre lati; composta al piano terra da portico esterno, ingresso con ampio soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno, vano lavanderia con centrale termica, al piano primo da disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio oltre due terrazzi, oltre soffitta raggiungibile tramite scala retrattile, il tutto corredata al piano terra da ampio resede esclusivo in parte ad uso giardino in parte pavimentato ad uso parcheggio. La proprietà è completamente recintata ed è provvista di ingresso pedonale lungo via Oreste Landini e di ingresso carrabile lungo via Ippolito Nievo. Il bene è ubicato in zona residenziale di facile accessibilità nei pressi della zona di Santa Maria in Selva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 579, PIANO TERRA**

---

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, facente parte di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e camera, corredata da resede comune su tre lati ove sono ubicati, sempre in proprietà comune con l'unità del piano primo, una piccola

centrale termica in adiacenza al lato est del fabbricato ed un piccolo manufatto in corpo distaccato ex cisterna gasolio, oltre ad un manufatto più ampio ad uso rimessa in proprietà esclusiva.

Si accede all'immobile da passo carrabile e pedonale posto in adiacenza alla pubblica via.



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

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA PROVINCIALE LUCCHESE 579, PIANO PRIMO**

---

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, facente parte di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, raggiungibile tramite scala esterna esclusiva, composto da loggiato esterno, ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e due camere, corredato da vano ad uso rimessa al piano terra oltre resede comune su tre lati ove sono ubicati, sempre in proprietà comune con l'unità del piano terra, una piccola centrale termica in adiacenza al lato est del fabbricato ed un piccolo manufatto in corpo distaccato ex cisterna gasolio.

Si accede all'immobile da passo carrabile e pedonale posto in adiacenza alla pubblica via.

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

---

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N. 31, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO**

---

Unità immobiliare ad uso ufficio-laboratorio facente parte di un più ampio fabbricato, posta al piano primo, con accesso dalla porta posta a sinistra per chi giunge dal vano scale.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta composta per una porzione da ingresso, due locali uso ufficio tramite uno dei quali si accede al servizio igienico, ripostiglio ed altro ripostiglio con piccolo spazio retrostante, mentre la restante porzione risulta suddivisa principalmente in due vani utilizzati come dimora con bagno e due ripostigli, con accesso all'adiacente terrazza in parte occupata da un manufatto ad uso ripostiglio ed altra precaria struttura ad uso serra.

Si precisa che la maggior parte dei divisori è realizzata in cartongesso e pannelli di agevole rimozione, altri divisori sono invece realizzati in mattoni forati.

Si accede all'immobile tramite piazzale esterno e vano scale con ascensore di uso comune.

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



---

**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Buggiano (PT) - Via Oreste Landini snc in angolo con via Ippolito Nievo n. 1, piano terra e primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene confina con Via Oreste Landini, via Ippolito Nievo, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo se altri e/o diversi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	88,00 mq	110,90 mq	1,00	110,90 mq	3,00 m	terra
Abitazione piano primo	84,00 mq	110,90 mq	1,00	110,90 mq	2,80 m	primo
Terrazzi	27,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	0,00 m	primo
Portico	10,30 mq	10,30 mq	0,35	3,60 mq	3,00 m	terra
Resede	300,00 mq	300,00 mq	0,10	30,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>262,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>262,15 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare di cui all'attuale mappale 1074 sub 6 deriva dalle unità immobiliari mappale 1074 sub 1 (corte comune) e mappale 1074 sub 3 a seguito di denuncia di variazione per divisione-ampliamento-demolizione parziale del 15/02/2010 prot. n. PT0017539 con successiva validazione nel classamento del 03/02/2011 prot. PT0012791.

In precedenza le unità immobiliari 1074 sub 1 e 3 sono derivate dalla denuncia di costituzione del 07/10/1987 prot.lli n. 65B.1/1987 e n. 65B.2/1987.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1074	6		A7	4	9,5	224 mq	907,67 €	terra e primo	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

## PATTI

L'immobile risulta abitato dagli esecutati.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo.



## PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, ad eccezione di servitù di attingimento acqua dal pozzo nei limiti e preve le eventuali autorizzazioni di legge, a favore della confinante proprietà mappale 1074 sub 2, 4 e 5. Servitù costituita con l'atto notarile pubblico Notaio Raffaele Lenzi del 27/07/2010 rep. 56984 racc. 32359 - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritta a Pescia in data 04/08/2010 reg. part. 2249 reg. gen. 3774.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato edificato nell'anno 2010, presenta struttura portante in muratura e c.a., solai e copertura in latero cemento, facciate intonacate con pilastrini del portoco e della canna fumaria rivestiti in mattoncini a faccia vista. Internamente sono presenti rifiniture di ottima qualità, quali pavimenti parte in monocottura parte in parquet, bagni con varie tipologie di rivestimento e pavimento in monocottura e parquet. Scale interne rivestite in pietra serena, porte interne in legno con portoncino blindato, infissi in pvc con doppi vetri e persiane. Impianti sottotraccia, impianto di riscaldamento del tipo a paviamento alimentato a metano, sono presenti termoarredi nei bagni, impianto di climatizzazione, impianto di acqua calda tramite pannelli solari, impianto di allarme. Esternamente l'immobile è recintato su ogni lato mentre parte del resede è pavimentato in lastre di pietra.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1991	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ciro Lenzi	02/04/1991	32729	13633
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	16/04/1991	1596	1076
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

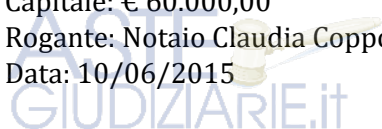
L'atto di provenienza non è stato depositato perciò viene inserito come allegato nella presente perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 24/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 24/04/2014  
Reg. gen. 1737 - Reg. part. 214  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi  
Data: 17/04/2014  
N° repertorio: 45451  
N° raccolta: 12341
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 18/06/2015  
Reg. gen. 2140 - Reg. part. 403  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi  
Data: 10/06/2015



N° repertorio: 46186

N° raccolta: 12830

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 26/06/2019

Reg. gen. 3139 - Reg. part. 521

Quota: 1/1

Importo: € 195.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 131.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/06/2019

N° repertorio: 921



### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 08/04/2020

Reg. gen. 1547 - Reg. part. 1020

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### Annotazioni a trascrizioni

- **Rettifica**

Trascritto a Pescia il 19/10/2020

Reg. gen. 4460 - Reg. part. 2976

Quota: 1/1

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

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

Note: Nella Sezione - Ulteriori informazioni della presente Nota è riportato: Si ritrascrive la presente Nota a rettifica di quella già eseguita in data 08/04/2020 articolo 1020, in quanto nella precedente vi era stata riportata una duplicazione delle unità negoziali, pur trattandosi della solita unità immobiliare, per il titolo si fa riferimento a quello già depositato.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Buggiano in zona B2 - Insediamenti Urbani - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale - Zone edificate con impianto urbano consolidato e riconoscibile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in oggetto è stato costruito a seguito di:

- Permesso a Costruire n. 8 del 15/05/2008 (Pratica Edilizia n. 1 del 2008) rilasciato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - "realizzazione di nuova unità immobiliare di civile abitazione";
- Permesso a Costruire n. 16 del 11/07/2008 (Pratica Edilizia n. 10 del 2008) rilasciato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - "variante in corso d'opera al Permesso a Costruire n. 8/2008";
- Permesso a Costruire n. 8 del 30/04/2010 (Pratica Edilizia n. 3 del 2010) rilasciato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - "variante in corso d'opera al permesso a costruire n. 16/2008".

Si precisa che per la realizzazione di pozzo domestico è stata presentata Denuncia di Inizio Attività in data 19/06/2001 prot. n. 7881 pratica n. 126/2001.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Permesso a Costruire n. 8/2010).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese 579, piano terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 21/54)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 21/54)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/54)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/54)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/54)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 21/54)



## CONFINI

Nel loro complesso: Via Provinciale Lucchese, proprietà Baldi Vilma e Ruotolo Giuseppe, proprietà Ruotolo Carmina, proprietà Immobiliare Lenzi Sas, proprietà F.lli Ruotolo Snc, salvo se altri e/o diversi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	80,50 mq	91,00 mq	1,00	91,00 mq	2,55 m	terra
rimessa	44,00 mq	45,30 mq	0,30	13,59 mq	0,00 m	terra
resede-giardino a comune	240,00 mq	240,00 mq	0,05	12,00 mq	0,00 m	terra
annessi comuni	6,60 mq	7,80 mq	0,15	1,17 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>117,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>117,76 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Porzione del corridoio dell'appartamento è controsoffittato (altezza ml. 2,30). La rimessa presenta altezza in colmo ml. 2,50 altezze in gronda da ml. 2,10 a ml. 1,65.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare mappale 390 sub 5 deriva dalla denuncia di variazione toponomastica del 31/05/2012 prot. PT0062439 dello stesso mappale 390 sub 5 (Cat. A/3 vani 4), a sua volta derivata dalla denuncia di variazione per ampliamento del 06/03/1991 in atti dal 26/06/1995 n. 75036C dello stesso mappale 390 sub 5

(Cat. A/3 vani 4) a sua volta derivato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'unità immobiliare mappale 644 deriva dalla denuncia di variazione toponomastica del 31/05/2012 prot. PT0062462 dello stesso mappale 644 (Cat. C/6 mq. 41), a sua volta derivata dalla denuncia di variazione per unità afferente del 06/03/1991 in atti dal 26/06/1995 n. 75037C dello stesso mappale 644 (Cat. C/6 di mq. 41) a sua volta derivato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al Catasto Terreni il mappale 390 (ente urbano di mq. 190) deriva dalla variazione d'ufficio in atti dal 22/11/1990 collegamento al NCEU n. 6.1/1990 dallo stesso mappale 390 (ente urbano di mq. 800) il quale era così rappresentato dall'impianto meccanografico del Catasto Terreni;

Al Catasto Terreni il mappale 644 (ente urbano di mq. 40) deriva dalla revisione di elementi censuari allineamento mappe del 29/01/2018 prot. PT0005365 dello stesso mappale 644 (ente urbano di mq. 40) a sua volta derivato dalla variazione d'ufficio del 08/07/2015 n. 422.1/2015 prot. PT0038160 dal precedente mappale 640 (ente urbano di mq. 350) la quale a sua volta derivava dalla variazione d'ufficio in atti dal 22/11/1990 collegamento al NCEU n. 6.1/1990 dal precedente mappale 390 (ente urbano di mq. 800) derivato dall'impianto meccanografico del Catasto Terreni.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	390	5		A3	2	4	94 mq	216,91 €	terra	
	12	644			C6	2	41	45 mq	95,29 €	terra	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

## PATTI

Il bene risulta locato.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene appare in normali condizioni di conservazione seppur con rifiniture vetuste e con opere di manutenzione da effettuare.



## PARTI COMUNI

Sono parti comuni:

- il resede circostante i tre lati del fabbricato adibito ad orto-giardino rappresentato nel foglio di mappa 12 dal mappale 640 a comune tra tutte le unità;
- la centrale termica sul retro rappresentata nel foglio di mappa 12 dal mappale 642 a comune con le unità mappale 390 sub 5 e 6;
- la cisterna gasolio rappresentata nel foglio di mappa 12 dal mappale 643 a comune con le unità mappale 390 sub 5 e 6.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta realizzato con muratura portante, solai in latero cemento, copertura in travi varesi e tavelloni, copertura del tetto in tegole marsigliesi. L'unità abitativa presenta rifiniture datate e bisognose di interventi di manutenzione, i pavimenti sono realizzati in graniglia e ceramica, rivestimenti in ceramica, infissi in pvc con vetrocamera di recente installazione ed avvolgibili, sul fronte in corrispondenza del vano cucina è presente un contro-infisso in alluminio, porta d'ingresso in legno con persiane. Impianti vetusti e sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è del tipo termoventilazione con porzione di soffitto plafonato nel corridoio e bocchette di immissione nei vari locali. Il manufatto uso garage è realizzato con pannelli sandwich coibentati in lamiera preverniciata e poliuretano espanso. Porzione del resede comune è pavimentato in porfido.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/07/2002
- Scadenza contratto: 31/07/2022
- Scadenza disdetta: 31/01/2022



## Canoni di locazione

Canone mensile: € 385,00



La locazione riguarda l'unità abitativa censita nel foglio di mappa 12 dal mappale 390 sub 5.  
L'importo del canone di € 385,00 si riferisce a quello indicato nel contratto di locazione del 29/07/2002.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/05/1971 al 29/03/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Elio Di Gloria	01/05/1971	10707	4644
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	10/05/1971	744	3048
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	06/05/1971	1197	207
Dal 30/03/2015 al 08/08/2018	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/03/2015		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	15/09/2015		4248
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	16/06/2015	798	9990
Dal 09/08/2018	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/08/2018		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Pistoia	22/07/2019	6279	4264		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	16/07/2019	1094	9990



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La dichiarazione di successione testamentaria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è stata depositata, si allega pertanto alla presente unitamente al Verbale di Pubblicazione di Testamento Olografo Notaio Claudia Coppola Bottazzi del 01/10/2018 rep. 48.633 / 14.620 reg. a Pescia il 03/10/2018 al n. 2548 serie 1T. Si precisa che è stata trascritta l'Accettazione Espressa di Eredità in data 28/09/2020 reg. part. 4947 reg. gen. 7446.

Per quanto inerente la successione testamentaria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si precisa che è stato redatto Verbale di Registrazione di Testamento Pubblico del Notaio Elena Mantellassi in data 11/05/2015 rep. 38578 racc. 9948 reg. a Pescia il 27/05/2015 al n. 1659 serie 1T e trascr. a Pistoia il 29/05/2015 al n. 3655 di reg. part. ed al n. 2524 di reg. part., con Accettazione espressa di eredità ricevuto dal Notaio Elena Mantellassi in data 11/05/2015 rep. 38.578 racc. 9948.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 24/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Pistoia il 26/06/2019  
 Reg. gen. 5274 - Reg. part. 850  
 Quota: 21/54  
 Importo: € 195.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 131.000,00  
 Rogante: Tribunale di Pistoia  
 Data: 24/06/2019  
 N° repertorio: 921  
 Note: L'ipoteca grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alla quota del bene di cui al lotto 3 e su altri beni di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**  
 Trascritto a Pistoia il 06/04/2020

Reg. gen. 2592 - Reg. part. 1747

Quota: 21/54

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alla quota del bene di cui al lotto 3 e su altri beni di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Serravalle nel Sistema Insediativo zona B2 (Zone residenziali di saturazione normate dall'art. 29.6.2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito dei controlli urbanistici effettuati telematicamente presso il Comune di Serravalle Pistoiese si sono rilevati i seguenti titoli edilizi:

- licenza n. 108 del 31/08/1962 con successiva abitabilità del 05/11/1963;
- autorizzazione edilizia n. 503 del 25/05/1994 (pratica edilizia n. 503.93) per la sostituzione delle tamponature e copertura della rimessa;
- concessione edilizia in sanatoria n. 503/1991 del 25/05/1994 (pratica n. 295), ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso a piano terra, costruzione centrale termica e rimessa;
- denuncia di inizio attività del 23/09/1995 P.E. 377/95 prot. 16045 per rifacimento pavimentazione esterna;
- comunicazione inizio lavori presentata il 13/01/2015 prot. 472, P.E. 10/2015 del 15/01/2015 per rifacimento muro di confine.



Non esiste esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultima concessione (n. 503/1991) in quanto vi sono alcune imprecisioni nelle misure interne dei vani, riconducibili comunque ad errori di rilievo e grafici per i quali è possibile effettuare la regolarizzazione tramite un accertamento di conformità in sanatoria per errore grafico da presentare al Comune di Serravalle Pistoiese. Si prevede un costo complessivo di sanzione, onorari ed oneri fiscali di circa € 3.000,00.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese 579, piano primo



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 21/54)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 21/54)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/54)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/54)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/54)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 21/54)

## CONFINI

Nel loro complesso: Via Provinciale Lucchese, proprietà Baldi Vilma e Ruotolo Giuseppe, proprietà Ruotolo Carmina, proprietà Immobiliare Lenzi Sas, proprietà F.lli Ruotolo Snc., salvo altri e/o diversi confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	95,00 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	3,00 m	primo
loggiato	10,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	0,00 m	primo
resede-giardino a comune	240,00 mq	240,00 mq	0,05	12,00 mq	0,00 m	terra
annessi comuni	6,60 mq	7,80 mq	0,15	1,17 mq	0,00 m	terra
rimessa	26,30 mq	30,00 mq	0,40	12,00 mq	2,55 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,17 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>140,17 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'ingresso dell'appartamento presenta altezza interna ml. 2,80. La rimessa al piano terra presenta altezza interna ml. 2,55.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare mappale 390 sub 4 deriva dalla denuncia di variazione toponomastica del 31/05/2012 prot. PT0062438 dello stesso mappale 390 sub 4 (Cat. C/6 di mq. 28), a sua volta derivata dalla denuncia di variazione per migliore rappresentazione del 06/03/1991 in atti dal 26/06/1995 n. 75038C dello stesso mappale 390 sub 4 (Cat. C/6 di mq. 26) a sua volta derivato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'unità immobiliare mappale 390 sub 6 deriva dalla denuncia di variazione toponomastica del 31/05/2012 prot. PT0062440 dello stesso mappale 390 sub 6 (Cat. A/3 vani 5,5), a sua volta derivata dalla denuncia di variazione per ampliamento centrale termica del 06/03/1991 in atti dal 26/06/1995 n. 75035C dello stesso mappale 390 sub 6 (Cat. A/3 vani 6) a sua volta derivato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al Catasto Terreni il mappale 390 (ente urbano di mq. 190) deriva dalla variazione d'ufficio in atti dal 22/11/1990 collegamento al NCEU n. 6.1/1990 dallo stesso mappale 390 (ente urbano di mq. 800) il quale era così rappresentato dall'impianto meccanografico del Catasto Terreni.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	390	4		C6	2	28	32 mq	65,07 €	terra	
	12	390	6		A3	2	5,5	117 mq	298,25 €	primo	

### Corrispondenza catastale



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

## PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..



## PATTI

---

Il bene risulta libero.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene appare in normali condizioni di conservazione seppur con rifiniture vetuste e con opere di manutenzione da effettuare.



## PARTI COMUNI

---

Sono parti comuni:

- il resede circostante i tre lati del fabbricato adibito ad orto-giardino rappresentato nel foglio di mappa 12 dal mappale 640 a comune tra tutte le unità;
- la centrale termica sul retro rappresentata nel foglio di mappa 12 dal mappale 642 a comune con le unità mappale 390 sub 5 e 6;
- la cisterna gasolio rappresentata nel foglio di mappa 12 dal mappale 643 a comune con le unità mappale 390 sub 5 e 6.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

---

Non si rileva esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato risulta realizzato con muratura portante, solai in latero cemento, copertura in travi veresi e tavelloni, copertura del tetto in tegole marsigliesi. L'unità abitativa presenta rifiniture datate e bisognose di interventi di manutenzione, i pavimenti sono realizzati in graniglia, marmo e ceramica, rivestimenti in ceramica, infissi in legno con avvolgibili e sul fronte una finestra con controinfisso in pvc. Impianti vetusti e sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è del tipo termoventilazione elettrico con porzione di soffitto plafonato nel corridoio e bocchette di immissione nei vari locali.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/05/1971 al 29/03/2015	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Elio Di Gloria	01/05/1971	10707	4644
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	10/05/1971	744	3048
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia	06/05/1971	1197	207		
Dal 30/03/2015 al 08/08/2018	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/03/2015		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	15/09/2015		4248
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia	16/06/2015	798	9990		
Dal 09/08/2018	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/08/2018		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	22/07/2019	6279	4264
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia	16/07/2019	1094	9990		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

La dichiarazione di successione testamentaria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è stata depositata, si allega pertanto alla presente unitamente al Verbale di Pubblicazione di Testamento Olografo Notaio Claudia Coppola Bottazzi del 01/10/2018 rep. 48.633 / 14.620 reg. a Pescia il 03/10/2018 al n. 2548 serie 1T. Si precisa che è stata trascritta l'Accettazione Espresa di Eredità in data 28/09/2020 reg. part. 4947 reg. gen. 7446. Per quanto inerente la successione testamentaria di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si precisa che è stato redatto Verbale di Registrazione di Testamento Pubblico del Notaio Elena Mantellassi in data 11/05/2015 rep. 38578 racc. 9948 reg. a Pescia il 27/05/2015 al n. 1659 serie 1T e trascr. a Pistoia il 29/05/2015 al n. 3655 di reg. part. ed al n. 2524 di reg. part., con Accettazione espressa di eredità ricevuto dal Notaio Elena Mantellassi in data 11/05/2015 rep. 38.578 racc. 9948.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 24/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 26/06/2019  
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 850  
Quota: 21/54  
Importo: € 195.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 131.000,00  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/06/2019  
N° repertorio: 921  
Note: L'ipoteca grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alla quota del bene di cui al lotto 2 e su altri beni di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



### *Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Pistoia il 06/04/2020  
Reg. gen. 2592 - Reg. part. 1747  
Quota: 21/54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alla quota del bene di cui al lotto 2 e su altri beni di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Serravalle nel Sistema Insediativo zona B2 (Zone residenziali di saturazione normate dall'art. 29.6.2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito dei controlli urbanistici effettuati telematicamente presso il Comune di Serravalle Pistoiese si sono rilevati i seguenti titoli edilizi:

- licenza n. 108 del 31/08/1962 con successiva abitabilità del 05/11/1963;
- autorizzazione edilizia n. 503 del 25/05/1994 (pratica edilizia n. 503.93) per la sostituzione delle tamponature e copertura della rimessa;
- concessione edilizia in sanatoria n. 503/1991 del 25/05/1994 (pratica n. 295), ristrutturazione con variazione di destinazione d'uso a piano terra, costruzione centrale termica e rimessa;
- denuncia di inizio attività del 23/09/1995 P.E. 377/95 prot. 16045 per rifacimento pavimentazione esterna;
- comunicazione inizio lavori presentata il 13/01/2015 prot. 472, P.E. 10/2015 del 15/01/2015 per rifacimento muro di confine.

Non esiste esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultima concessione (n. 503/1991) in quanto vi sono alcune imprecisioni nelle misure interne dei vani, riconducibili comunque ad errori di rilievo e grafici per i quali è possibile effettuare la regolarizzazione tramite un accertamento di conformità in sanatoria per errore grafico da presentare al Comune di Serravalle Pistoiese. Si prevede un costo complessivo di sanzione, onorari ed oneri fiscali di circa € 3.000,00.



## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n. 31, scala interna, piano primo

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



## TITOLARITÀ

---

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

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





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

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



## CONFINI

Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* parti comuni, salvo altri e/o diversi confini.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
uffici	175,00 mq	185,00 mq	1,00	185,00 mq	3,00 m	primo
terrazzo	84,00 mq	84,00 mq	0,20	16,80 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>201,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>201,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Nel calcolo della consistenza si tiene conto della destinazione catastalmente ed urbanisticamente legittimata, escludendo anche le suddivisioni interne realizzate in cartongesso nonché le strutture precarie poste sulla terrazza. Le stesse dovranno essere rimosse poiché completamente abusive e non regolarizzabili.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

La particella 238 sub 14 deriva dalla denuncia di ultimazione di fabbricato urbano del 10/06/1994 in atti dal 08/05/2001 n. 1992/C.1/1994 prot. 69735 dalla stessa particella 238 sub 14 (in corso di definizione) la quale a sua volta derivava dal frazionamento per trasferimento di diritti del 24/09/1992 in atti dal 08/05/2001 n. 75114C.1/1992 prot. 69685 dalla precedente particella 238 sub 6 (in corso di definizione) la quale a sua volta derivava dalla denuncia di costituzione del 08/04/1992 in atti dal 02/04/1999 n. 48007.1/1992.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	238	14		A10	1	8	227 mq	2437,68 €	primo	

### Corrispondenza catastale

Attualmente non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono state realizzate suddivisioni interne, cambi di destinazione e strutture precarie sulla terrazza in assenza o difformità dai titoli edilizi. Come precisato nella sezione della regolarità edilizia le opere non sanabili andranno rimosse con ripristino della destinazione d'uso ufficio-laboratorio, mentre per le suddivisioni interne che potranno essere regolarizzabili sarà necessaria la presentazione all'Agenzia del Territorio di Pistoia di una nuova planimetria catastale ad esatta rappresentazione dello stato dei luoghi, per una spesa complessiva di circa € 1.000,00 comprensiva di onorari, diritti catastali ed oneri fiscali.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

### PATTI

Il bene risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### STATO CONSERVATIVO

Il bene appare in normali condizioni di conservazione seppur con rifiniture vetuste e con varie opere di manutenzione da effettuare.

### PARTI COMUNI

Sono parti comuni:

- il piazzale circostante i tre lati del fabbricato rappresentato nel foglio di mappa 9 dal mappale 238 sub 1 - b.c.n.c. a comune tra tutte le unità del mappale 238;
- il piazzale fronte strada rappresentato nel foglio di mappa 9 dal mappale 238 sub 2 - b.c.n.c. ai sub 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 e 16;
- vano scale ed ascensore rappresentati nel foglio di mappa 9 dal mappale 238 sub 15 - b.c.n.c. ai sub 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14 e 16.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero edificio risulta realizzato con struttura prefabbricata in pilastri, travi e pannelli di cemento, solai in latero cemento, copertura piana. Internamente l'unità presenta rifiniture datate quali pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in alluminio alcuni dei quali sostituiti con altri in legno, porte interne in maggior parte in legno tamburato alcune in alluminio anodizzato. I divisori sono in maggior parte realizzati in cartongesso e pannelli, altri in mattoni forati. La terrazza è pavimentata ed in parte occupata da strutture precarie in muratura e/o legno. Impianto elettrico in parte sottotraccia, non si rileva la presenza di impianto di riscaldamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1989 al 14/12/1993	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudio Maciariello	28/09/1989	4838	927
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	20/10/1989		4332
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Firenze	10/10/1989	7136			
Dal 15/12/1993 al 28/12/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Notaio Fedele Caramia	15/12/1993	55550	11030
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	14/01/1994		286
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/12/2006 al 15/03/2011	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Claudia Coppola Bottazzi	29/12/2006	39473	8390
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	02/01/2007		5
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/03/2011	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Regni	16/03/2011	210237	44324
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	08/04/2011		1840
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pistoia	07/04/2011	2359	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza Notaio Claudia Coppola Bottazzi del 29/12/2006 rep. 39473 ed il successivo atto di trasformazione di società Notaio Marco Regni del 16/03/2011 rep. 210.237 non sono stati depositati, pertanto verranno inseriti come allegati alla presente perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 12/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Pistoia il 02/01/2007  
Reg. gen. 11 - Reg. part. 2  
Quota: 1/1  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi  
Data: 29/12/2006  
N° repertorio: 39474  
N° raccolta: 8391  
Note: L'ipoteca è stata iscritta sul bene in oggetto, all'epoca intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* poi trasformata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 26/10/2009  
Reg. gen. 9473 - Reg. part. 2310  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi  
Data: 20/10/2009  
N° repertorio: 42053  
N° raccolta: 10107  
Note: L'ipoteca è stata iscritta sul bene in oggetto, all'epoca intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* poi trasformata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo  
Iscritto a Pistoia il 14/06/2017  
Reg. gen. 4723 - Reg. part. 807  
Quota: 1/1  
Importo: € 86.926,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 43.463,32  
Rogante: Equitalia Servizi di riscossione Spa  
Data: 13/06/2017  
N° repertorio: 995  
N° raccolta: 8917



Note: L'ipoteca è stata iscritta sul bene in oggetto, all'epoca intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* poi trasformata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo

Iscritto a Pistoia il 09/10/2017

Reg. gen. 8191 - Reg. part. 1337

Quota: 1/1

Importo: € 41.435,78

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.717,89

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione Spa

Data: 06/10/2017

N° repertorio: 1057

N° raccolta: 8917

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 26/06/2019

Reg. gen. 5274 - Reg. part. 850

Quota: 1/1

Importo: € 195.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 131.000,00

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/06/2019

N° repertorio: 921

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ai beni dei lotti 2 e 3.

### Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**

Trascritto a Pistoia il 06/04/2020

Reg. gen. 2592 - Reg. part. 1747

Quota: 1/1

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

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

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente ai beni di cui ai lotti 2 e 3.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Serravalle Pistoiese nel Territorio urbanizzato - aree a prevalente destinazione produttivo-artigianale - ZONA D1 - Tessuto a prevalente destinazione produttivo-artigianale, normata dall'art. 41.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito dei controlli urbanistici effettuati presso il Comune di Serravalle Pistoiese si sono rilevati i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n. 266/1988 del 16/09/1989 - pratica edilizia n. 266/1988 - costruzione di fabbricato composto da due laboratori e 4 appartamenti;
- concessione edilizia n. 345/1989 quale voltura della c.e. 266/1988;
- concessione edilizia in sanatoria n. 385/1989 del 03/01/1990 - pratica edilizia n. 129 - sanatoria tettoia e servizi igienici modifiche interne ed esterne laboratorio piano terra;
- concessione edilizia 170/1991 del 14/12/1991 - proroga ultimazione lavori e modifiche;
- concessione edilizia n. 217/92 del 13/02/1993 - pratica n. 917/1992 - divisione piano primo in due unità immobiliari - variante in corso d'opera alla c.e. n. 266/1988 del 16/09/1989, c.e. n. 345/1989 del 15/11/1989 e c.e. n. 170/1991 del 14/12/1991 per muri divisori proroga ultimazione lavori;
- comunicazione ai sensi art. 26 legge 47/1985 del 22/12/1993 prot. n. 17935 - pratica n. 342/1993 - modifiche piano primo per diversa ubicazione servizi igienici;
- comunicazione ai sensi art. 26 legge 47/1985 del 28/05/1999 prot. n. 9539 - pratica n. 255/1999 - realizzazione di pareti interne piano primo.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati all'ultimo titolo edilizio (quale comunicazione ai sensi art. 26 legge 47/1985 del 28/05/1999 prot. n. 9539) in quanto sono state realizzati diversi divisori interni ed alcune strutture precarie sulla terrazza nonché un diverso utilizzo di porzione dell'unità immobiliare da ufficio a dimora. Si ritiene tuttavia necessaria la completa rimessa in pristino poiché le difformità riscontrate non sono né economicamente vantaggiose né urbanisticamente regolarizzabili se non per alcuni divisori interni che potrebbero costituire una funzionale suddivisione degli spazi. Si prevede quindi la presentazione di una pratica edilizia per interventi di rimessa in pristino e contestuale regolarizzazione di pareti divisorie interne. Si presume una spesa complessiva tra opere di ripristino (rimozione parziale di pareti divisorie e controsoffitti in cartongesso, rimozione strutture precarie sulla terrazza), onorari tecnici per la pratica edilizia nonché sanzione amministrative di circa € 6.000,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 762,37

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.732,84

L'Amministratore del Condominio Via Marlianese 31 quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha comunicato quanto segue: L'importo a saldo della gestione consuntiva è pari a € 2.732,54 (inerente esercizio 2022 e precedente) mentre le nuove rate della gestione preventiva ammontano a un totale di € 603,00 di cui la prima rata scaduta il 01/01/2003 è pari ad € 201,00. Pertanto l'importo complessivo a debito della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pari a €

2.933,84.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Buggiano (PT) - Via Oreste Landini snc in angolo con via Ippolito Nievo n. 1, piano terra e primo

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione del tipo villetta bifamiliare, disposta su due piani fuori terra oltre soffitta, disimpegnata da scala interna e corredata da resede esclusivo su tre lati; composta al piano terra da portico esterno, ingresso con ampio soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno, vano lavanderia con centrale termica, al piano primo da disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio oltre due terrazzi, oltre soffitta raggiungibile tramite scala retrattile, il tutto corredato al piano terra da ampio resede esclusivo in parte ad uso giardino in parte pavimentato ad uso parcheggio. La proprietà è completamente recintata ed è provvista di ingresso pedonale lungo via Oreste Landini e di ingresso carrabile lungo via Ippolito Nievo. Il bene è ubicato in zona residenziale di facile accessibilità nei pressi della zona di Santa Maria in Selva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1074, Sub. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 350.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it)

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Buggiano - Zona Semi periferica Santa Maria in Selva - con tipologia di abitazioni di tipo ville e villini) viene indicato un valore massimo al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.365,60. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto € 1.365,60 - 10,00 % = € 1.230,00.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - primo semestre 2020

Suddetto osservatorio per il Comune di Buggiano - Zona semi periferica / Santa Maria in Selva - per



tipologia di ville e villini in normale stato conservativo riporta un valore massimo pari ad € 1.550,00 per mq. di superficie convenzionale. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 10,00 %, pertanto € 1.550,00 - 10,00 % = € 1.395,00.

Valore medio da fonti indirette:  $(€ 1.230,00 + 1.395,00) / 2 = € 1.312,50$

## 2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 1.352,62

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di villa in bifamiliare Buggiano zona residenziale;  
prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 330.000,00 - 10,00 % = € 297.000,00  
superficie commerciale: mq. 220,00  
Valore al mq. = € 297.000,00 / 220,00 = € 1.350,00

b) Offerta di vendita villa in bifamiliare Buggiano via delle Mimose;  
prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 259.000,00 - 10,00 % = € 233.100,00  
superficie convenzionale mq. 172,00  
Valore al mq. = € 233.100,00 / 172,00 = € 1.355,23

Valore medio da fonti dirette:  $(€ 1.350,00 + 1.355,23) / 2 = € 1.352,62$

3 - Valore di stima (sintesi finale - valore medio prudenziale al mq.  $(1.312,50 + 1.352,62) / 2 = € 1.332,56$

Valore di stima: superficie convenzionale mq. 262,15 x €/mq. 1.332,56 = € 349.330,60

**VALORE FINALE ARROTONDATO: € 350.000,00**

Si ritiene di non effettuare deprezzamento in quanto l'immobile si trova in buone condizioni di conservazione e presenta rifiniture di ottima qualità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Buggiano (PT) - Via Oreste Landini snc in angolo con via Ippolito Nievo n. 1, piano terra e primo	262,15 mq	0,00 €/mq	€ 350.000,00	100,00%	€ 350.000,00
				Valore di stima:	€ 350.000,00

Valore di stima: € 350.000,00

**Valore finale di stima: € 350.000,00**



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese 579, piano terra

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, facente parte di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e camera, corredato da resede comune su tre lati ove sono ubicati, sempre in proprietà comune con l'unità del piano primo, una piccola centrale termica in adiacenza al lato est del fabbricato ed un piccolo manufatto in corpo distaccato ex cisterna gasolio, oltre ad un manufatto più ampio ad uso rimessa in proprietà esclusiva. Si accede all'immobile da passo carrabile e pedonale posto in adiacenza alla pubblica via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 390, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 644, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (21/54)

Valore di stima del bene: € 27.922,22

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

1/a - sito [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it)

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Serravalle Pistoiese - Zona Semi periferica ponte di Serravalle - con tipologia di abitazioni di tipo appartamenti in stabili di qualità inferiore) viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.055,03. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 20,00 %, pertanto € 1.055,03 - 20,00 % = € 844,00.

1/b - sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2020

Suddetto osservatorio per il Comune di Serravalle Pistoiese - Zona semi periferica - per tipologia di abitazioni di tipo economico riporta un valore minimo pari ad € 1.100,00 per mq. di superficie convenzionale. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 20,00 %, pertanto € 1.100,00 - 20,00 % = € 880,00.

Valore medio da fonti indirette:  $(€ 844,00 + 880,00) / 2 = € 860,00$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 885,22

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

2/a - Offerta di vendita di Trilocale via Lucchese - Serravalle Pistoiese;  
 prezzo richiesto scontato del 20,00 % = € 60.000,00 - 20,00 % = € 48.000,00  
 superficie commerciale: mq. 50,00 + posto auto (mq. 10,00 x 50,00 % = mq. 5,00) = mq. 55,00  
 Valore al mq. = € 48.000,00 / 55,00 = € 872,73

2/b - Offerta di vendita appartamento via Provinciale Lucchese, Serravalle Pistoiese - ristrutturato;  
 prezzo richiesto scontato del 30,00 % (in quanto ristrutturato) = € 168.000,00 - 30,00 % = € 117.600,00  
 superficie convenzionale mq. 131,00  
 Valore al mq. = € 117.600,00 / 131,00 = € 897,71

Valore medio da fonti dirette: (€ 872,73 + 897,71) / 2 = € 885,22

3 - Valore di stima (sintesi finale - valore medio prudenziale al mq. (860,00 + 885,22) / 2 = € 872,61  
 Valore di stima: superficie convenzionale mq. 117,76 x €/mq. 872,61 = € 102.758,55

A DETRARRE:

- Spese regolarizzazione urbanistica: € 102.758,55 - 3.000,00 = € 99.758,55
- detrazione per occupazione dell'immobile in conseguenza del contratto di locazione opponibile € 99.758,55 - 20,00 % = € 79.806,84

Deprezzamento finale: 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATAO: € 79.806,84 - 10,00 % = € 71.800,00

VALORE QUOTA PIGNORATA: € 71.800,00 x 21/54 = € 27.922,22

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese 579, piano terra	117,76 mq	0,00 €/mq	€ 71.800,00	38,89%	€ 27.922,22
				Valore di stima:	€ 27.922,22

Valore di stima: € 27.922,22

**Valore finale di stima: € 27.922,22**

## **LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese 579, piano primo

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, facente parte di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, raggiungibile tramite scala esterna esclusiva, composto da loggiato esterno, ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e due camere, corredato da vano ad uso rimessa al piano terra oltre resede comune su tre lati ove sono ubicati, sempre in proprietà comune con l'unità del piano terra, una piccola centrale termica in adiacenza al lato est del fabbricato ed un piccolo manufatto in corpo distaccato ex cisterna gasolio. Si accede all'immobile da passo carrabile e pedonale posto in adiacenza alla pubblica via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 390, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 390, Sub. 6, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (21/54)

Valore di stima del bene: € 41.766,66

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

1/a - sito [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it)

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Serravalle Pistoiese - Zona Semi periferica ponte di Serravalle - con tipologia di abitazioni di tipo appartamenti in stabili di qualità inferiore) viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.055,03. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 20,00 %, pertanto € 1.055,03 - 20,00 % = € 844,00.

1/b - sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2020

Suddetto osservatorio per il Comune di Serravalle Pistoiese - Zona semi periferica - per tipologia di abitazioni di tipo economico riporta un valore minimo pari ad € 1.100,00 per mq. di superficie convenzionale. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 20,00 %, pertanto € 1.100,00 - 20,00 % = € 880,00.

Valore medio da fonti indirette:  $(€ 844,00 + 880,00) / 2 = € 860,00$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 885,22



Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

2/a - Offerta di vendita di Trilocale via Lucchese - Serravalle Pistoiese;  
 prezzo richiesto scontato del 20,00 % = € 60.000,00 - 20,00 % = € 48.000,00  
 superficie commerciale: mq. 50,00 + posto auto (mq. 10,00 x 50,00 % = mq. 5,00) = mq. 55,00  
 Valore al mq. = € 48.000,00 / 55,00 = € 872,73

2/b - Offerta di vendita appartamento via Provinciale Lucchese, Serravalle Pistoiese - ristrutturato;  
 prezzo richiesto scontato del 30,00 % (in quanto ristrutturato) = € 168.000,00 - 30,00 % = € 117.600,00  
 superficie convenzionale mq. 131,00  
 Valore al mq. = € 117.600,00 / 131,00 = € 897,71

Valore medio da fonti dirette: (€ 872,73 + 897,71) / 2 = € 885,22

3 - Valore di stima (sintesi finale - valore medio prudenziale al mq. (860,00 + 885,22) / 2 = € 872,61  
 Valore di stima: superficie convenzionale mq. 140,17 x €/mq. 872,61 = € 122.313,74

A DETRARRE:

- Spese regolarizzazione urbanistica: € 122.313,74 - 3.000,00 = € 119.313,74

Deprezzamento finale: 10,00 %

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATAO: € 119.313,74 - 10,00 % = € 107.400,00

VALORE QUOTA PIGNORATA: € 107.400,00 x 21/54 = € 41.766,66

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese 579, piano primo	140,17 mq	0,00 €/mq	€ 107.400,00	38,89%	€ 41.766,66
				Valore di stima:	€ 41.766,66



Valore di stima: € 41.766,66

**Valore finale di stima: € 41.766,66**



## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n. 31, scala interna, piano primo  
Unità immobiliare ad uso ufficio-laboratorio facente parte di un più ampio fabbricato, posta al piano primo, con accesso dalla porta posta a sinistra per chi giunge dal vano scale. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta composta per una porzione da ingresso, due locali uso ufficio tramite uno dei quali si accede al servizio igienico, ripostiglio ed altro ripostiglio con piccolo spazio retrostante, mentre la restante porzione risulta suddivisa principalmente in due vani utilizzati come dimora con bagno e due ripostigli, con accesso all'adiacente terrazza in parte occupata da un manufatto ad uso ripostiglio ed altra precaria struttura ad uso serra. Si precisa che la maggior parte dei divisori è realizzata in cartongesso e pannelli di agevole rimozione, altri divisori sono invece realizzati in mattoni forati. Si accede all'immobile tramite piazzale esterno e vano scale con ascensore di uso comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 238, Sub. 14, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 166.850,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

1/a - sito [borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it)

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso (Serravalle Pistoiese - Zona Semi periferica - con tipologia di uffici) viene indicato un valore minimo al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.136,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 20,00 %, pertanto € 1.136,00 - 20,00 % = € 908,80.

1/b - sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2022

Suddetto osservatorio per il Comune di Serravalle Pistoiese - Zona periferica - per tipologia di uffici riporta un valore minimo pari ad € 1.100,00 per mq. di superficie convenzionale. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 20,00 %, pertanto € 1.100,00 - 20,00 % = € 880,00.

Valore medio da fonti indirette:  $(€ 908,80 + 880,00) / 2 = € 894,40$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 828,60.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

2/a - Offerta di vendita di negozio via Provinciale Lucchese - Serravalle Pistoiese di non recente realizzazione;

prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 211.000,00 - 10,00 % = € 189.900,00

superficie commerciale: mq. 246,00

Valore al mq. = € 189.900,00 / 246,00 = € 771,95



2/b - Offerta di vendita locale commerciale località Masotti, Serravalle Pistoiese di non recente realizzazione;

prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 120.000,00 - 10,00 % = € 108.000,00

superficie convenzionale mq. 122,00

Valore al mq. = € 108.000,00 / 122,00 = € 885,25

Valore medio da fonti dirette: (€ 771,95 + 885,25) / 2 = € 828,60

3 - Valore di stima (sintesi finale - valore medio prudenziale al mq. (894,40 + 828,60) / 2 = € 861,50

Valore di stima: superficie convenzionale mq. 201,80 x €/mq. 861,50 = € 173.850,70

A DETRARRE:

- Spese regolarizzazione catastale ed urbanistica, opere rimessa in pristino: € 173.850,70 - 7.000,00 = € 166.850,70

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATAO: € 166.850,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n. 31, scala interna, piano primo	201,80 mq	0,00 €/mq	€ 166.850,00	100,00%	€ 166.850,00
				Valore di stima:	€ 166.850,00

Valore di stima: € 166.850,00



**Valore finale di stima: € 166.850,00**



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

Monsummano Terme, li 01/02/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Vignola Donato Alfonso





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Buggiano (PT) - Via Oreste Landini snc in angolo con via Ippolito Nievo n. 1, piano terra e primo  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione del tipo villetta bifamiliare, disposta su due piani fuori terra oltre soffitta, disimpegnata da scala interna e corredata da resede esclusivo su tre lati; composta al piano terra da portico esterno, ingresso con ampio soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno, vano lavanderia con centrale termica, al piano primo da disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio oltre due terrazzi, oltre soffitta raggiungibile tramite scala retrattile, il tutto corredata al piano terra da ampio resede esclusivo in parte ad uso giardino in parte pavimentato ad uso parcheggio. La proprietà è completamente recintata ed è provvista di ingresso pedonale lungo via Oreste Landini e di ingresso carrabile lungo via Ippolito Nievo. Il bene è ubicato in zona residenziale di facile accessibilità nei pressi della zona di Santa Maria in Selva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1074, Sub. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Buggiano in zona B2 - Insediamenti Urbani - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale - Zone edificate con impianto urbano consolidato e riconoscibile.

**Prezzo base d'asta: € 350.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese 579, piano terra  
Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, facente parte di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e camera, corredata da resede comune su tre lati ove sono ubicati, sempre in proprietà comune con l'unità del piano primo, una piccola centrale termica in adiacenza al lato est del fabbricato ed un piccolo manufatto in corpo distaccato ex cisterna gasolio, oltre ad un manufatto più ampio ad uso rimessa in proprietà esclusiva. Si accede all'immobile da passo carrabile e pedonale posto in adiacenza alla pubblica via. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 390, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 644, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (21/54) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Serravalle nel Sistema Insediativo zona B2 (Zone residenziali di saturazione normate dall'art. 29.6.2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione).

**Prezzo base d'asta: € 27.922,22**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese 579, piano primo  
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, facente parte di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, raggiungibile tramite scala esterna esclusiva, composto da loggiato esterno, ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e due camere, corredata da vano ad uso rimessa al piano terra oltre resede comune su tre lati ove sono ubicati, sempre in proprietà comune con l'unità del piano terra, una piccola centrale termica in adiacenza al lato est del fabbricato ed un piccolo

manufatto in corpo distaccato ex cisterna gasolio. Si accede all'immobile da passo carrabile e pedonale posto in adiacenza alla pubblica via. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 390, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 390, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (21/54)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Serravalle nel Sistema Insediativo zona B2 (Zone residenziali di saturazione normate dall'art. 29.6.2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione).

**Prezzo base d'asta: € 41.766,66**

#### **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n. 31, scala interna, piano primo  
Unità immobiliare ad uso ufficio-laboratorio facente parte di un più ampio fabbricato, posta al piano primo, con accesso dalla porta posta a sinistra per chi giunge dal vano scale. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta composta per una porzione da ingresso, due locali uso ufficio tramite uno dei quali si accede al servizio igienico, ripostiglio ed altro ripostiglio con piccolo spazio retrostante, mentre la restante porzione risulta suddivisa principalmente in due vani utilizzati come dimora con bagno e due ripostigli, con accesso all'adiacente terrazza in parte occupata da un manufatto ad uso ripostiglio ed altra precaria struttura ad uso serra. Si precisa che la maggior parte dei divisori è realizzata in cartongesso e pannelli di agevole rimozione, altri divisori sono invece realizzati in mattoni forati. Si accede all'immobile tramite piazzale esterno e vano scale con ascensore di uso comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 238, Sub. 14, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Serravalle Pistoiese nel Territorio urbanizzato - aree a prevalente destinazione produttivo-artigianale - ZONA D1 - Tessuto a prevalente destinazione produttivo-artigianale, normata dall'art. 41.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione).

**Prezzo base d'asta: € 166.850,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2020 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 350.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Buggiano (PT) - Via Oreste Landini snc in angolo con via Ippolito Nievo n. 1, piano terra e primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1074, Sub. 6, Categoria A7	<b>Superficie</b>	262,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione del tipo villetta bifamiliare, disposta su due piani fuori terra oltre soffitta, disimpegnata da scala interna e corredata da resede esclusivo su tre lati; composta al piano terra da portico esterno, ingresso con ampio soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, bagno, vano lavanderia con centrale termica, al piano primo da disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio oltre due terrazzi, oltre soffitta raggiungibile tramite scala retrattile, il tutto corredato al piano terra da ampio resede esclusivo in parte ad uso giardino in parte pavimentato ad uso parcheggio. La proprietà è completamente recintata ed è provvista di ingresso pedonale lungo via Oreste Landini e di ingresso carrabile lungo via Ippolito Nievo. Il bene è ubicato in zona residenziale di facile accessibilità nei pressi della zona di Santa Maria in Selva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.922,22**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese 579, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	21/54
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 390, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 644, Categoria C6	<b>Superficie</b>	117,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene appare in normali condizioni di conservazione seppur con rifiniture vetuste e con opere di manutenzione da effettuare.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano terra, facente parte di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, composto da ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e camera, corredato da resede comune su tre lati ove sono ubicati, sempre in proprietà comune con l'unità del piano primo, una piccola centrale termica in adiacenza al lato est del fabbricato ed un piccolo manufatto in corpo distaccato ex cisterna gasolio, oltre ad un manufatto più ampio ad uso rimessa in proprietà esclusiva. Si accede all'immobile da passo carrabile e pedonale posto in adiacenza alla pubblica via.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.766,66

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - via Provinciale Lucchese 579, piano primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	21/54
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 390, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 390, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	140,17 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene appare in normali condizioni di conservazione seppur con rifiniture vetuste e con opere di manutenzione da effettuare.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, facente parte di più ampio fabbricato elevato su due piani fuori terra, raggiungibile tramite scala esterna esclusiva, composto da loggiato esterno, ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e due camere, corredato da vano ad uso rimessa al piano terra oltre resede comune su tre lati ove sono ubicati, sempre in proprietà comune con l'unità del piano terra, una piccola centrale termica in adiacenza al lato est del fabbricato ed un piccolo manufatto in corpo distaccato ex cisterna gasolio. Si accede all'immobile da passo carrabile e pedonale posto in adiacenza alla pubblica via.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.850,00

Bene N° 4 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - Via Marlianese n. 31, scala interna, piano primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 238, Sub. 14, Categoria A10	<b>Superficie</b>	201,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene appare in normali condizioni di conservazione seppur con rifiniture vetuste e con varie opere di manutenzione da effettuare.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio-laboratorio facente parte di un più ampio fabbricato, posta al piano primo, con accesso dalla porta posta a sinistra per chi giunge dal vano scale. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta composta per una porzione da ingresso, due locali uso ufficio tramite uno dei quali si accede al servizio igienico, ripostiglio ed altro ripostiglio con piccolo spazio retrostante, mentre la restante porzione risulta suddivisa principalmente in due vani utilizzati come dimora con bagno e due		

	ripostigli, con accesso all'adiacente terrazza in parte occupata da un manufatto ad uso ripostiglio ed altra precaria struttura ad uso serra. Si precisa che la maggior parte dei divisori è realizzata in cartongesso e pannelli di agevole rimozione, altri divisori sono invece realizzati in mattoni forati. Si accede all'immobile tramite piazzale esterno e vano scale con ascensore di uso comune.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene risulta occupato dal sig. **** Omissis ****.



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BUGGIANO (PT) - VIA ORESTE LANDINI SNC IN ANGOLO CON VIA IPPOLITO NIEVO N. 1, PIANO TERRA E PRIMO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 24/04/2014  
Reg. gen. 1737 - Reg. part. 214  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi  
Data: 17/04/2014  
N° repertorio: 45451  
N° raccolta: 12341
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 18/06/2015  
Reg. gen. 2140 - Reg. part. 403  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi  
Data: 10/06/2015  
N° repertorio: 46186  
N° raccolta: 12830
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 26/06/2019  
Reg. gen. 3139 - Reg. part. 521  
Quota: 1/1  
Importo: € 195.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 131.000,00  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/06/2019  
N° repertorio: 921

### Trascrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Pescia il 08/04/2020  
Reg. gen. 1547 - Reg. part. 1020  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA MARLIANESE N. 31, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO**

**Iscrizioni**



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Pistoia il 02/01/2007  
Reg. gen. 11 - Reg. part. 2  
Quota: 1/1  
Importo: € 260.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.000,00  
Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi  
Data: 29/12/2006  
N° repertorio: 39474  
N° raccolta: 8391  
Note: L'ipoteca è stata iscritta sul bene in oggetto, all'epoca intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* poi trasformata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 26/10/2009  
Reg. gen. 9473 - Reg. part. 2310  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: Notaio Claudia Coppola Bottazzi  
Data: 20/10/2009  
N° repertorio: 42053  
N° raccolta: 10107  
Note: L'ipoteca è stata iscritta sul bene in oggetto, all'epoca intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* poi trasformata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo  
Iscritto a Pistoia il 14/06/2017  
Reg. gen. 4723 - Reg. part. 807  
Quota: 1/1  
Importo: € 86.926,64  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.463,32

Rogante: Equitalia Servizi di riscossione Spa

Data: 13/06/2017

N° repertorio: 995

N° raccolta: 8917

Note: L'ipoteca è stata iscritta sul bene in oggetto, all'epoca intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* poi trasformata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo

Iscritto a Pistoia il 09/10/2017

Reg. gen. 8191 - Reg. part. 1337

Quota: 1/1

Importo: € 41.435,78

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.717,89

Rogante: Agenzia delle Entrate-riscossione Spa

Data: 06/10/2017

N° repertorio: 1057

N° raccolta: 8917

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it