

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tridenti Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	11
Confini.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	12
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	15

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	17
Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	19
Stato conservativo.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	21
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	21
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	22
Stato di occupazione	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	22
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	23
Provenienze Ventennali	23

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	23
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	26
Formalità pregiudizievoli	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	27
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	30
Normativa urbanistica	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	30
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	31
Regolarità edilizia	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	31
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	33
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	33
Lotto 2	34
Descrizione	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	35
Titolarità	35
Confini	36
Consistenza.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali	37
Stato conservativo	38

Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Stima / Formazione lotti.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	45
Riepilogo bando d'asta.....	48
Lotto 1	48
Lotto 2	49
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2021 del R.G.E.....	50
Lotto 1	50
Lotto 2	51
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	53
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	53
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	53
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	54
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T.....	54
Bene N° 5 - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T-1.....	55

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 03/07/2021, il sottoscritto Arch. Tridenti Fabio, con studio in Via Penna, 88 - 51100 - Pistoia (PT), email fabiotridentiarchitetto@gmail.com, PEC fabio.tridenti@archiworldpec.it, Tel. 338 3617943, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T
- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T-1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Porzione di fabbricato a destinazione residenziale ubicata nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S. Antonio. L'unità è del tipo terratetto ad un piano fuori terra avente accesso da corte a comune. Il bene è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, servizio igienico, camera matrimoniale con servizio igienico e corte esclusiva. Completano l'unità un ampio giardino, dotato di accesso carrabile, corredato da gazebo in muratura.

L'unità è ubicata in aperta campagna ma in prossimità del Centro Commerciale Montecatini nell'area meridionale del territorio comunale a confine con Massa e Cozzile a ovest e con Pieve a Nievole a est, Ponte Buggianese a sud. È da considerarsi strategica sia per la contiguità con l'ultima appendice del Padule di Fucecchio sia per le previsioni di interesse collettivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si allegano la documentazione fotografica (allegato 01) e la pianta dello stato rilevato (allegato 02).

Il sottoscritto CTU fa presente che è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allega l'avviso di ricevimento della raccomandata inviata ai soggetti esecutati per l'inizio delle operazioni peritali (allegato 03).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Area urbana di mq. 96 ubicata nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio. Detto bene è porzione di strada privata a fondo cieco, utilizzata per accedere alle proprietà limitrofe ed in particolare alcuni terreni ed un'abitazione.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si allega la documentazione fotografica (allegato 01).

Il sottoscritto CTU fa presente che è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allega l'avviso di ricevimento della raccomandata inviata ai soggetti esecutati per l'inizio delle operazioni peritali (allegato 03).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Piccola porzione di terreno agricolo pianeggiante di forma regolare di metri quadrati trentacinque ubicato nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si allega la documentazione fotografica (allegato 01).

Il sottoscritto CTU fa presente che è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allega l'avviso di ricevimento della raccomandata inviata ai soggetti esecutati per l'inizio delle operazioni peritali (allegato 03).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno agricolo pianeggiante di forma trapezoidale di metri quadrati novecentoventinove, attualmente incolto, ubicato nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio.

Il terreno in oggetto gode di servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

Si allega la documentazione fotografica (allegato 01).

Il sottoscritto CTU fa presente che è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allega l'avviso di ricevimento della raccomandata inviata ai soggetti eseguiti per l'inizio delle operazioni peritali (allegato 03).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che **** Omissis ****, titolare del diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/3, è deceduta il 08/05/2019 a Pistoia.

Si allega il certificato di morte del soggetto titolare del diritto di usufrutto (allegato 05).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che **** Omissis ****, titolare del diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/3, è deceduta il 08/05/2019 a Pistoia.

Si allega il certificato di morte del soggetto titolare del diritto di usufrutto (allegato 05).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

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)

Si precisa che **** Omissis ****, titolare del diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/3, è deceduta il 08/05/2019 a Pistoia.

Si allega il certificato di morte del soggetto titolare del diritto di usufrutto (allegato 05).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

A Nord **** Omissis **** o aventi causa; a Est **** Omissis **** o aventi causa; a Sud **** Omissis **** o aventi causa; a Ovest **** Omissis **** o aventi causa, salvo se altri.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

A Nord **** Omissis **** o aventi causa; a Est **** Omissis **** o aventi causa; a Sud **** Omissis **** o aventi causa; a Ovest **** Omissis **** o aventi causa, salvo se altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

A Nord **** Omissis **** o aventi causa; a Est **** Omissis **** o aventi causa; a Sud **** Omissis **** o aventi causa; a Ovest **** Omissis **** o aventi causa, salvo se altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

A Nord **** Omissis **** o aventi causa; a Est **** Omissis **** o aventi causa; a Sud **** Omissis **** o aventi causa; a Ovest **** Omissis **** o aventi causa, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	91,00 mq	1,00	91,00 mq	2,85 m	T
Cortile	50,00 mq	50,00 mq	0,30	15,00 mq	0,00 m	T
Giardino	640,00 mq	640,00 mq	0,10	64,00 mq	0,00 m	T
Gazebo in muratura	26,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				185,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				185,00 mq		

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.1694 RP.1117 DEL 29/03/2022

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NOTIFICATO A MEZZO DI UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA 21/02/2022 REP.570/2022

A FAVORE

**** Omissis **** PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1

CONTRO

**** Omissis **** PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1.



Si allega la relativa nota di trascrizione (allegato 04).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di strada	96,00 mq	96,00 mq	0,13	12,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,50 mq		

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.1694 RP.1117 DEL 29/03/2022

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NOTIFICATO A MEZZO DI UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA 21/02/2022 REP.570/2022

A FAVORE

**** Omissis **** PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1

CONTRO

**** Omissis **** PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1.

Si allega la relativa nota di trascrizione (allegato 04).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	35,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		



Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.1694 RP.1117 DEL 29/03/2022

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NOTIFICATO A MEZZO DI UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA 21/02/2022 REP.570/2022

A FAVORE

**** Omissis **** PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1

CONTRO

**** Omissis **** PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1.



Si allega la relativa nota di trascrizione (allegato 04).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	929,00 mq	929,00 mq	1,00	929,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				929,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				929,00 mq		

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.2211 RP.1505 DEL 03/05/2021

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NOTIFICATO A MEZZO DI UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA 14/04/2021 REP.799/2021

A FAVORE

**** Omissis **** PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1##

CONTRO

**** Omissis **** PER IL DIRITTO DI PROPRIETA'

PER LA QUOTA DI 1/2 E **** Omissis **** PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2.

Si allega la relativa nota di trascrizione (allegato 04).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/1992 al 18/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 159 Categoria C2 Cl.5, Cons. 78 mq Rendita € 511,60 Piano T

Dal 18/04/2002 al 23/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 159 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 241,44 Piano T
Dal 23/08/2002 al 12/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 872, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Rendita € 241,44 Piano T
Dal 12/09/2002 al 20/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 872, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 VANI Rendita € 241,44 Piano T
Dal 20/05/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 872, Sub. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 VANI Rendita € 397,67 Piano T
Dal 09/11/2015 al 08/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 872, Sub. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 VANI Rendita € 397,67 Piano T
Dal 08/05/2019 al 29/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 872, Sub. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 397,67 Piano T

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/1992 al 18/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 159 Categoria C2 Cl.5, Cons. 78 mq Rendita € 511,60 Piano T
Dal 18/04/2002 al 23/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 159 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 241,44 Piano T
Dal 23/08/2002 al 12/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 872, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 96 mq Piano T

Dal 12/09/2002 al 20/05/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 872, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 96 mq Piano T
Dal 20/05/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 872, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 96 mq Piano T
Dal 09/11/2015 al 08/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 872, Sub. 2 Categoria F1, Cons. 96 mq Piano T
Dal 08/05/2019 al 29/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 872, Sub. 2 Categoria F1 Superficie catastale 96 mq Piano T

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1987 al 23/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 549 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 245 Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 1,52
Dal 23/07/2002 al 05/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 875 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 3 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02
Dal 05/09/2002 al 12/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 875 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 3 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02
Dal 12/09/2002 al 08/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 875 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 3 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02
Dal 08/05/2019 al 29/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 875 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 3 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,02

Si precisa che risultano PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE a causa di volture mancanti o non evase.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1981 al 17/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 160 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 3670 Reddito dominicale € 22,93 Reddito agrario € 22,74
Dal 17/12/1991 al 18/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 160 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 3670 Reddito dominicale € 22,93 Reddito agrario € 22,74
Dal 18/12/1992 al 29/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 160 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 3430 Reddito dominicale € 21,43 Reddito agrario € 21,26
Dal 29/06/2000 al 04/08/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 835 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 929 Reddito dominicale € 5,81 Reddito agrario € 5,76
Dal 04/08/2000 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 29, Part. 835 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 929 Reddito dominicale € 5,81 Reddito agrario € 5,76

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	872	1	2	A3	6	5,5vani	110 mq	397,67 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Esiste invece corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le difformità riscontrate consistono nella mancata rappresentazione del gazebo nella planimetria catastale che influendo sul calcolo della rendita catastale da luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

Si precisa che **** Omissis ****, titolare del diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/3, è deceduta il 08/05/2019 a Pistoia.

Dal 29/09/2022 risulta in atti il RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

Si allega visura catastale aggiornata (allegato 17)

Infine si precisa che l'indirizzo esatto del bene non è via Biscolla bensì via CORTE DEL TAPPO.

Si allegano estratto di mappa (allegato 07), planimetria catastale (allegato 08), visure catastali (allegato 09), elaborato planimetrico e elenco subalterni assegnati (allegato 10).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	872	2		F1		96 mq			T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella documentazione catastale e nell'atto di pignoramento.

Si precisa che **** Omissis ****, titolare del diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/3, è deceduta il 08/05/2019 a Pistoia.

Dal 29/09/2022 risulta in atti il RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

Si allega visura catastale aggiornata (allegato 17)

Infine si precisa che l'indirizzo esatto del bene non è via Biscolla bensì via CORTE DEL TAPPO.



Si allegano estratto di mappa (allegato 07), visure catastali (allegato 09), elaborato planimetrico e elenco subalterni assegnati (allegato 10).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
29	875				Seminativo arborato	1	3 mq	0,02 €	0,02 €	

Corrispondenza catastale

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

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella documentazione catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che **** Omissis ****, titolare del diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/3, è deceduta il 08/05/2019 a Pistoia.

Dal 29/09/2022 risulta in atti il RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

Si allega visura catastale aggiornata (allegato 17)

Si allegano estratto di mappa (allegato 07), visure catastali (allegato 09).



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

							ha are ca	le		
29	835				Seminativ o arborato	1	929 mq	5,81 €	5,76 €	



Corrispondenza catastale

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

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella documentazione catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si allegano estratto di mappa (allegato 07), visure catastali (allegato 09).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

L'immobile non presenta alcuna criticità e si trova in buono stato di manutenzione.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

L'area si presenta in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

L'area si presenta in buone condizioni di manutenzione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

L'area si presenta in buone condizioni di manutenzione.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art.

1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.) ed in particolare la corte di accesso rappresentata alla particella 152.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.) ed in particolare la corte di accesso rappresentata alla particella 152.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto ad eccezione di quelle nascenti dallo stato condominiale in cui si trovano i beni in oggetto connesse alla vendita per porzioni del fabbricato stesso.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto ad eccezione di quelle nascenti dallo stato condominiale in cui si trovano i beni in oggetto connesse alla vendita per porzioni del fabbricato stesso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

L'accesso al terreno è consentito dalla pubblica via attraverso stradello (particella 836) insistente su terreno di proprietà di terzi gravato da perpetua servitù di passo pedonale e meccanico con ogni mezzo, con precisazione che la servitù di passo a carico della porzione di stradello insistente sul terreno rappresentato dalla particella 718 è limitata alla porzione rettangolare del terreno medesimo avente i lati di m.4x7. (Vedi atto di provenienza)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA
ESPOSIZIONE NORD, EST, SUD
ALTEZZA INTERNA UTILE 2,85m
SOLAIO IN LATERO-CEMENTO

COPERTURA AD UNA FALDA INCLINATA CON MANTO IN LATERIZIO
PARETI INTERNE ED ESTERNE IN LATERIZIO FINITE AD INTONACO CIVILE
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN MONOCOTTURA
INFISSI ESTERNI IN LEGNO CON SISTEMA DI OSCURAMENTO (PERSIANE) IN ALLUMINIO
INFISSI INTERNI IN LEGNO TAMBURATO
IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA A 220V
CALDAIA A GPL PER IMPIANTO TERMICO E ACQUA CALDA SANITARIA
SERBATOIO GPL INTERRATO POSIZIONATO NEL GIARDINO
IMPIANTO IDRICO ALLACCIATO ALL'ACQUEDOTTO COMUNALE
IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI ALLACCIATO A FOSSA BIOLOGICA
RESEDE ESCLUSIVO PAVIMENTATO IN PIETRA
GIARDINO ESCLUSIVO DOTATO DI ACCESSO CARRABILE E DELIMITATO IN PARTE DA MURO IN CEMENTO ARMATO E IN PARTE DA RETE METALLICA
IL GAZEBO PRESENTA UNA STRUTTURA IN CALCESTRUZZO ARMATO, COPERTURA A DOPPIA FALDA, TAMPONATURA MISTA IN PANNELLI DI POLICARBONATO E LATERIZIO FINITO AD INTONACO CIVILE E PAVIMENTAZIONE IN MONOCOTTURA



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Il bene in oggetto è in parte asfaltato e in parte finito a ghiaia ma comunque idoneo per il transito di veicoli a motore e mezzi agricoli.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Il bene in oggetto è un'area di forma quadrangolare lasciata a prato e utilizzata come stradello.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Il bene in oggetto è un'area di forma trapezoidale incolta accessibile da un cancello metallico; i lati nord e ovest sono delimitati da recinzione metallica mentre quello sud da un muro in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/11/2019
- Scadenza contratto: 14/11/2023



Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00



Si fa presente che il contratto è stato stipulato secondo il regime fiscale della Cedolare Secca.
Il canone di locazione risulta congruo.

Si allega copia del contratto di locazione (allegato_11).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

L'immobile risulta libero



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/03/1986 al 05/05/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO AGOSTINO STROMILLO	11/03/1986	12153	3751
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	13/03/1986		660
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	24/03/1986	995	
Dal 05/05/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIRO LENZI	05/05/1992	34539	14628
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	16/05/1992	2035	1348
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	25/05/1992	437	2V

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.

Si precisa che **** Omissis ****, titolare del diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/3, è deceduta il 08/05/2019 a Pistoia.

Dal 29/09/2022 risulta in atti il RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

Si allega l'atto di provenienza (allegato 06).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 11/03/1986 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

05/05/1992		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AGOSTINO STROMILLO	11/03/1986	12153	3751
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	13/03/1986		660
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	PESCIA	24/03/1986	995		
Dal 05/05/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIRO LENZI	05/05/1992	34539	14628
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	16/05/1992	2035	1348
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	25/05/1992	437	2V

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.

Si precisa che **** Omissis ****, titolare del diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/3, è deceduta il 08/05/2019 a Pistoia.

Dal 29/09/2022 risulta in atti il RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

Si allega l'atto di provenienza (allegato 06).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 18/12/1987 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

05/09/2002		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	18/12/1987	6445	2773
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	24/12/1987		2932
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	PESCIA	24/12/1987			
Dal 05/09/2002	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	05/09/2002	35344	17937
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	14/09/2002	4665	2871
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	24/09/2002	1662	

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.

Si precisa che **** Omissis ****, titolare del diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/3, è deceduta il 08/05/2019 a Pistoia.

Dal 29/09/2022 risulta in atti il RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO.

Si allega l'atto di provenienza (allegato 06).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 04/08/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	04/08/2000	29982	14873
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	11/08/2000	4295	2682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	11/08/2000	1586	1V

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.

Si allega l'atto di provenienza (allegato 06).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 03/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI PISTOIA
Iscritto a PESCIA il 19/03/2015
Reg. gen. 1006 - Reg. part. 192
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 02/03/2015
N° repertorio: 279



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 03/05/2021

Reg. gen. 2211 - Reg. part. 1505

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: In data 09/12/2021 il G.E. ha dichiarato la nullità del pignoramento limitatamente agli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme al F.29 P.872 S.1, F.29 P.872 S.2 e F.29 P.875.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 29/03/2022

Reg. gen. 1694 - Reg. part. 1117

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si allegano le ispezioni ipotecarie del soggetto esecutato (allegato 12) e le note relative alle formalità (allegato 13).



BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 03/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI PISTOIA

Iscritto a PESCIA il 19/03/2015

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 192

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 02/03/2015

N° repertorio: 279



Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 03/05/2021

Reg. gen. 2211 - Reg. part. 1505

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: In data 09/12/2021 il G.E. ha dichiarato la nullità del pignoramento limitatamente agli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme al F.29 P.872 S.1, F.29 P.872 S.2 e F.29 P.875.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 29/03/2022

Reg. gen. 1694 - Reg. part. 1117

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Si allegano le ispezioni ipotecarie del soggetto esecutato (allegato 12) e le note relative alle formalità (allegato 13).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 03/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 03/05/2021

Reg. gen. 2211 - Reg. part. 1505

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: In data 09/12/2021 il G.E. ha dichiarato la nullità del pignoramento limitatamente agli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme al F.29 P.872 S.1, F.29 P.872 S.2 e F.29 P.875.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 29/03/2022

Reg. gen. 1694 - Reg. part. 1117

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Si allegano le ispezioni ipotecarie del soggetto esecutato (allegato 12) e le note relative alle formalità (allegato 13).



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI PISTOIA
Iscritto a PESCIA il 19/03/2015
Reg. gen. 1006 - Reg. part. 192
Quota: 1/2
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 02/03/2015
N° repertorio: 279

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCIA il 11/07/2014
Reg. gen. 2871 - Reg. part. 2261
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCIA il 03/05/2021
Reg. gen. 2211 - Reg. part. 1505
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si allegano le ispezioni ipotecarie dei soggetti eseguiti (allegato 12) e le note relative alle formalità (allegato 13).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme secondo il Regolamento Urbanistico l'immobile ricade nella ZONA F-AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (Art.96 N.T.A. Regolamento Urbanistico).



Relativamente al piano strutturale ricade nell'U.T.O.E. 10-PUNTA SUD (Art.67 N.T.A. Piano Strutturale).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme secondo il Regolamento Urbanistico l'immobile ricade nella ZONA F-AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (Art.96 N.T.A.

Regolamento Urbanistico).

Relativamente al piano strutturale ricade nell'U.T.O.E. 10-PUNTA SUD (Art.67 N.T.A. Piano Strutturale).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme secondo il Regolamento Urbanistico l'immobile ricade nella ZONA F-AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (Art.96 N.T.A.

Regolamento Urbanistico).

Relativamente al piano strutturale ricade nell'U.T.O.E. 10-PUNTA SUD (Art.67 N.T.A. Piano Strutturale).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme secondo il Regolamento Urbanistico l'immobile ricade nella ZONA F-AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (Art.96 N.T.A.

Regolamento Urbanistico).

Relativamente al piano strutturale ricade nell'U.T.O.E. 10-PUNTA SUD (Art.67 N.T.A. Piano Strutturale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

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 risulta agibile.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di Montecatini Terme Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che il bene è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA PER RISTRUTTURAZIONE DI ANNESSO AGRICOLO CON FORMAZIONE DI UNITA' RESIDENZIALE - PE.7132/1987 (PROT.11201 del 05/11/1987);
- CONCESSIONE A SANATORIA DELLA C.E. 7132/1987 - PE.9460/1993 del 24/09/1993;
- PERMESSO DI ABITABILITA' prot.5596 del 30/04/1994;
- DIA PER INTERRAMENTO DI DUE SERBATOI GPL AD USO DOMESTICO - PE.297/2004 del 06/05/2004;
- FINE LAVORI DIA 297/2004 (prot.16734 del 26/05/2006);
- DIA PER REALIZZAZIONE DI GAZEBO IN MURATURA E POSA IN OPERA DI CANCELLO METALLICO - PE.404/2006 del 26/05/2006 (prot.16736);

Si allegano l'ultimo stato autorizzato relativo all'unità immobiliare in oggetto e la relativa pratica edilizia

(allegato 14).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Si allegano le dichiarazioni di conformità degli impianti (allegato 15).

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alle PE.9460/1993 e 404/2006 si può affermare che esiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Per quanto potuto verificare l'area risulta libera da manufatti abusivi o comunque difformità che avessero richiesto autorizzazioni da parte del Comune di Montecatini Terme.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Per quanto potuto verificare l'area risulta libera da manufatti abusivi o comunque difformità che avessero richiesto autorizzazioni da parte del Comune di Montecatini Terme.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di Montecatini Terme Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che il bene è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- DIA PER REALIZZAZIONE DI RECINZIONE - PE.405/2006 del 26/05/2006 (prot.16737);
- DIA PER COMPLETAMENTO LAVORI RISPETTO ALLA DIA 405/2006 - PE.340/2010 del 19/05/2010 (prot.19074);
- DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI DELLA DIA 340/2010 (prot.38065 del 18/10/2010).

Si allegano l'ultimo stato autorizzato relativo all'unità immobiliare in oggetto e la relativa pratica edilizia



(allegato 14).

Per quanto potuto verificare l'area risulta libera da manufatti abusivi o comunque difformità che avessero richiesto autorizzazioni da parte del Comune di Montecatini Terme.

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla PE.405/2006 si può affermare che esiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T-1

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato a destinazione residenziale ubicata nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio. L'unità è del tipo terratetto ad due piani fuori terra avente accesso da corte a comune. Il bene è così composto: al piano terra ingresso-soggiorno-cucina e ripostiglio ricavato nel sottoscala, al piano primo, a cui si accede da vano scala, disimpegno, terrazzo, due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio. Completano la proprietà un locale destinato a rimessa, un pergolato sul lato sud dell'abitazione, un loggiato per posto auto che collega la rimessa all'abitazione sul lato ovest, una corte e un giardino esclusivi.

L'unità è ubicata in aperta campagna ma in prossimità del Centro Commerciale Montecatini nell'area meridionale del territorio comunale a confine con Massa e Cozzile a ovest e con Pieve a Nievole a est, Ponte Buggianese a sud. È da considerarsi strategica sia per la contiguità con l'ultima appendice del Padule di Fucecchio sia per le previsioni di interesse collettivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si allegano la documentazione fotografica (allegato 01) e la pianta dello stato rilevato (allegato 02).

Il sottoscritto CTU fa presente che è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allega l'avviso di ricevimento della raccomandata inviata ai soggetti esecutati per l'inizio delle operazioni peritali (allegato 03).

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

A Nord **** Omissis **** o aventi causa; a Est **** Omissis **** o aventi causa; a Sud **** Omissis **** o aventi causa; a Ovest **** Omissis **** o aventi causa, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,85 m	T-1
Terrazza	18,00 mq	18,00 mq	0,30	5,40 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	24,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	2,95 m	T
Giardino	193,00 mq	193,00 mq	0,18	34,74 mq	0,00 m	T
Cortile	30,00 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	0,00 m	T
Logge	53,00 mq	53,00 mq	0,40	21,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				187,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- NOTA DI TRASCRIZIONE RG.2211 RP.1505 DEL 03/05/2021

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NOTIFICATO A MEZZO DI UFFICIALE GIUDIZIARIO IN DATA 14/04/2021 REP.799/2021

A FAVORE

**** Omissis **** PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1

CONTRO

**** Omissis **** PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1.

Si allega la relativa nota di trascrizione (allegato 04).



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/1986 al 05/05/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 202 Categoria F3 Piano T-1
Dal 05/05/1992 al 01/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 202 Categoria F3 Piano T-1
Dal 01/03/2007 al 05/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 202, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 VANI Rendita € 309,87 Piano T-1
Dal 05/06/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 202, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 VANI Rendita € 433,82 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 05/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 202, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 VANI Superficie catastale 134 mq Rendita € 433,82 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	202		2	A3	6	6 vani	134 mq	433,82 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Esiste invece corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le difformità riscontrate consistono nella mancata rappresentazione del terrazzo al piano primo che influendo sul calcolo della rendita catastale da luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

Si precisa che l'indirizzo esatto del bene non è via Biscolla bensì via CORTE DEL TAPPO.

Si allegano estratto di mappa (allegato 07), planimetria catastale (allegato 08), visure catastali (allegato 09).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile non presenta alcuna criticità e si trova in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.) ed in particolare la corte di accesso rappresentata alla particella 152 e il resede di terreno di pertinenza, destinato ad accesso condominiale a tutte le unità facenti parte del fabbricato rappresentato alla particella 518.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che nel giardino esclusivo del soggetto esecutato è installato l'impianto di depurazione nel quale sono convogliate la fognatura bianca e la fognatura nera delle unità immobiliari adiacenti. Tale terreno è quindi gravato da servitù di passo per l'accesso, per l'ispezione e per l'eventuale manutenzione di detto impianto le cui spese sono divise in parti uguali fra i vari utenti (Vedi atto di provenienza).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA

ESPOSIZIONE OVEST, SUD

ALTEZZA INTERNA MEDIA ABITAZIONE 2,85m

ALTEZZA INTERNA MEDIA RIMESSA 2,95m

SOLAIO IN LATERO-CEMENTO

COPERTURA A DUE FALDE INCLINATE CON MANTO IN LATERIZIO

PARETI INTERNE ED ESTERNE IN LATERIZIO FINITE AD INTONACO CIVILE

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN MONOCOTTURA

INFISSI ESTERNI IN LEGNO CON SISTEMA DI OSCURAMENTO (PERSIANE) IN ALLUMINIO

INFISSI INTERNI IN LEGNO TAMBURATO

IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA A 220V

CALDAIA A GPL PER IMPIANTO TERMICO E ACQUA CALDA SANITARIA

IMPIANTO IDRICO ALLACCIATO ALL'ACQUEDOTTO COMUNALE

IMPIANTO DI SMALTIMENTO LIQUAMI ALLACCIATO A FOSSA BIOLOGICA

RESEDE ESCLUSIVO PAVIMENTATO IN PIETRA
GIARDINO ESCLUSIVO DELIMITATO DA RETE METALLICA
LA RIMESSA PRESENTA UNA STRUTTURA IN MURATURA FINITA AD INTONACO CIVILE, COPERTURA A
DOPPIA FALDA E PAVIMENTAZIONE IN MONOCOTTURA. E' PRESENTE UN CAMINETTO



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/11/2018
- Scadenza contratto: 15/10/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

Secondo quanto dichiarato dal soggetto esecutato, quest'ultimo avrebbe affittato l'immobile al figlio che a sua volta avrebbe affittato a terzi.

A seguito della richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate, NON risultano registrati contratti di locazione, comodato o altro contratto relativamente all'immobile oggetto di pignoramento tra il soggetto esecutato ed il figlio.

Si fa presente che il contratto è stato stipulato secondo il regime fiscale della Cedolare Secca.

Si allega copia del contratto di locazione (allegato 11)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1986	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RAFFAELE LENZI	11/09/1986	4689	17937
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	24/09/1986	3023	1970
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	26/09/1986	2668	
Dal 05/05/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CIRO LENZI	05/05/1992	34538	14627
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	13/05/1992	2005	1327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	25/05/1992	440	2V

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.

Si allegano gli atti di provenienza (allegato 06).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 05/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a PISTOIA il 24/01/2013
 Reg. gen. 331 - Reg. part. 64
 Importo: € 120.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: NOTAIO MONICA PAGGI
 Data: 22/01/2013

N° repertorio: 619

N° raccolta: 442

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI PISTOIA
Iscritto a PESCIA il 19/03/2015
Reg. gen. 1006 - Reg. part. 192
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 02/03/2015
N° repertorio: 279



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCIA il 03/05/2021
Reg. gen. 2211 - Reg. part. 1505
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Si allegano le ispezioni ipotecarie del soggetto esecutato (allegato 12) e le note relative alle formalità (allegato 13).

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme secondo il Regolamento Urbanistico l'immobile ricade nella ZONA E-AREE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Art.89 N.T.A. Regolamento Urbanistico).
Relativamente al piano strutturale ricade nell'U.T.O.E. 10-PUNTA SUD (Art.67 N.T.A. Piano Strutturale).



REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di Montecatini Terme Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che il bene è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA PER TRASFORMAZIONE DI VECCHIO FABBRICATO - PE.5746/1983 (PROT.18759 del 01/12/1983);
- CONCESSIONE EDILIZIA PER MODIFICHE - PE.6718/1986 (PROT.11127 del 06/06/1986);
- CONCESSIONE PER RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE - PE.7426/1988 del 03/09/1988;
- DIA PER INTERRAMENTO DI DUE SERBATOI GPL AD USO DOMESTICO - PE.297/2004 del 06/05/2004;
- FINE LAVORI DIA 297/2004 (prot.16734 del 26/05/2006);
- ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ IN SANATORIA PER DIFFORMITÀ ALLA C.E.7426/1988 - PE.403/2006;



Si allegano l'ultimo stato autorizzato relativo all'unità immobiliare in oggetto e la relativa pratica edilizia (allegato 14).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Si allegano le dichiarazioni di conformità degli impianti (allegato 15).

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla PE.403/2006 si può affermare che esiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T
Porzione di fabbricato a destinazione residenziale ubicata nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio. L'unità è del tipo terratetto ad un piano fuori terra avente accesso da corte a comune. Il bene è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, servizio igienico, camera matrimoniale con servizio igienico e corte esclusiva. Completano l'unità un ampio giardino, dotato di accesso carrabile, corredato da gazebo in muratura. L'unità è ubicata in aperta campagna ma in prossimità del Centro Commerciale Montecatini nell'area meridionale del territorio comunale a confine con Massa e Cozzile a ovest e con Pieve a Nievole a est, Ponte Buggianese a sud. È da considerarsi strategica sia per la contiguità con l'ultima appendice del Padule di Fucecchio sia per le previsioni di interesse collettivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 872, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 240.000,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto.

Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento tre unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 16):

- Appartamento facente parte di bifamiliare di circa 110,00mq con resede e posti auto, in buone condizioni di manutenzione posto al secondo terra di due ad un prezzo di vendita di €149.000,00;
- Terratetto ristrutturato di circa 120,00mq con giardino e posti auto ad un prezzo di vendita di €165.000,00;
- Terratetto da ristrutturare di circa 168,00mq con giardino e posto auto, da ristrutturare ad un prezzo di vendita di €50.000,00.

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione d'uso dell'immobile, dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è pari a circa €240.000,000 (1.300,00€/mq).

A tale valore devono essere sottratti i seguenti costi:

- compensi professionali necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile (500,00€),

In conclusione il sottoscritto valuta in 1.297,00€/mq il prezzo unitario e un valore di mercato del bene di circa 240.000,00€.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T
Area urbana di mq. 96 ubicata nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio. Detto bene è porzione di strada privata a fondo cieco, utilizzata per accedere alle proprietà limitrofe ed in particolare alcuni terreni ed un'abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 872, Sub. 2, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.500,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto.

Nel caso specifico il sottoscritto non ha dovuto ricercare il valore di mercato (medio) del bene, bensì il valore minimo attribuibile al bene staggito oltre il quale è opportuno che il venditore istituzionale non scenda.

Altra incidenza negativa sul valore complessivo dell'area è da ricercarsi nell'utilità che il bene è in grado di garantire: un bene è utile quando è in grado di soddisfare un determinato bisogno.

La misura del grado di soddisfazione conseguito da un soggetto per effetto della disponibilità di una dose addizionale del bene considerato si definisce utilità marginale. Da un certo punto in poi l'utilità marginale di un bene diminuisce fino ad annullarsi quando il bisogno è completamente soddisfatto e diventare negativa quando l'ulteriore disponibilità di dosi successive genera uno stato di disutilità. Nel caso specifico la porzione di strada a fondo cieco in oggetto risulta sostanzialmente utilizzata per accedere alle proprietà limitrofe e solo in piccola parte utilizzata come parcheggio.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato la presenza di abitazioni con box privati e corti esclusive oltre ad un'ampia disponibilità di posti auto lungo la strada escludendo la richiesta di un numero elevato di posti auto.

In altre parole l'area oggetto di stima risulta caratterizzata da forte utilità marginale incidente, con ogni probabilità concentrata già oltre il primo posto auto.

In considerazione di ciò il sottoscritto ritiene che il calcolo estimativo seguente debba sviluppare i propri calcoli sulla base di un solo posto auto.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento tre unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 16):

- Appartamento facente parte di bifamiliare di circa 110,00mq con resede e posti auto, in buone condizioni di manutenzione posto al secondo terra di due ad un prezzo di vendita di €149.000,00;

- Terratetto ristrutturato di circa 120,00mq con giardino e posti auto ad un prezzo di vendita di €165.000,00;

- Terratetto da ristrutturare di circa 168,00mq con giardino e posto auto, da ristrutturare ad un prezzo di vendita di €50.000,00.

Nel caso specifico al valore unitario (1.300,00€/mq) è stato applicato un coefficiente di riduzione di 0,50 al fine di poterlo applicare alla superficie di un posto auto. (650,00€/mq)

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione d'uso dell'immobile, dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è pari a circa €12.500,000.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T
Piccola porzione di terreno agricolo pianeggiante di forma regolare di metri quadrati trentacinque ubicato nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 875, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Viste le ridotte dimensioni del terreno non risulta possibile attribuire un valore significativo al bene.
Il sottoscritto ritiene opportuno porre in vendita detto bene insieme alla particella 872 vista la contiguità con la stessa.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T
Piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno agricolo pianeggiante di forma trapezoidale di metri quadrati novecentoventinove, attualmente incolto, ubicato nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio. Il terreno in

oggetto gode di servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 835, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 4.000,00

Vista l'impossibilità di reperire atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili, per determinare il valore del bene in oggetto, il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari, colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Pistoia.

Sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (allegato 16) e applicando l'algoritmo di calcolo utilizzato nel Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Pistoia per determinare il valore di un terreno agricolo è stato individuato il valore €/ha delle singole colture:

- seminativo arborato €/ha $61.000 \times 0.95 = 42.598$ €/ha

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, il sottoscritto C.T.U., in considerazione dei movimenti del mercato immobiliare, tenuto conto della localizzazione, dell'accessibilità, della distanza dalle strade principali, nonché di tutto quanto precedentemente relazionato, riferito al momento attuale, ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a €4.000,00 (4,25€/mq)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	185,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 240.500,00	100,00%	€ 240.000,00
Bene N° 2 - Area urbana Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	12,50 mq	650,00 €/mq	€ 12.480,00	100,00%	€ 12.500,00
Bene N° 3 - Terreno Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	35,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Bene N° 4 - Terreno Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T	929,00 mq	4,25 €/mq	€ 3.948,25	100,00%	€ 4.000,00
				Valore di stima:	€ 256.500,00

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terne (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T-1
Porzione di fabbricato a destinazione residenziale ubicata nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio. L'unità è del tipo terratetto ad due piani fuori terra avente accesso da corte a comune. Il bene è così composto: al piano terra ingresso-soggiorno-cucina e ripostiglio ricavato nel sottoscala, al piano primo, a cui si accede da vano scala, disimpegno, terrazzo, due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio. Completano la proprietà un locale destinato a rimessa, un pergolato sul lato sud dell'abitazione, un loggiato per posto auto che collega la rimessa all'abitazione sul lato ovest, una corte e un giardino esclusivi. L'unità è ubicata in aperta campagna ma in prossimità del Centro Commerciale Montecatini nell'area meridionale del territorio comunale a confine con Massa e Cozzile a ovest e con Pieve a Nievole a est, Ponte Buggianese a sud. È da considerarsi strategica sia per la contiguità con l'ultima appendice del Padule di Fucecchio sia per le previsioni di interesse collettivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 202, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 243.000,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto.

Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento tre unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 16):

- Appartamento facente parte di bifamiliare di circa 110,00mq con resede e posti auto, in buone condizioni di manutenzione posto al secondo terra di due ad un prezzo di vendita di €149.000,00;
- Terratetto ristrutturato di circa 120,00mq con giardino e posti auto ad un prezzo di vendita di €165.000,00;
- Terratetto da ristrutturare di circa 168,00mq con giardino e posto auto, da ristrutturare ad un prezzo di vendita di €50.000,00.

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione d'uso dell'immobile, dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è pari a circa €244.000,000 (1.300,00€/mq).

A tale valore devono essere sottratti i seguenti costi:

- compensi professionali necessari alla regolarizzazione catastale dell'immobile (500,00€),

In conclusione il sottoscritto valuta in 1.297,00€/mq il prezzo unitario e un valore di mercato del bene di circa 243.000,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terratetto Montecatini-Terne (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T-1	187,34 mq	1.300,00 €/mq	€ 243.542,00	100,00%	€ 243.000,00
				Valore di stima:	€ 243.000,00

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.

Pistoia, li 13/12/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tridenti Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - 01_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 02_STATO RILEVATO
- ✓ Altri allegati - 03_COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ Altri allegati - 04_NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO
- ✓ Altri allegati - 05_CERTIFICATO DI MORTE USUFRUTTUARIO
- ✓ Altri allegati - 06_ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Estratti di mappa - 07_ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Visure e schede catastali - 08_PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Visure e schede catastali - 09_VISURA CATASTALE
- ✓ Visure e schede catastali - 10_ELABORATO PLANIMETRICO E ELENCO SUBALTERNI
- ✓ Altri allegati - 11_CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - 12_ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - 13_FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ Concessione edilizia - 14_STATO AUTORIZZATO-PRATICA EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - 15_DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI
- ✓ Altri allegati - 16_QUOTAZIONI IMMOBILIARI
- ✓ Visure e schede catastali - 17_VISURE CATASTALI AGGIORNATE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T
Porzione di fabbricato a destinazione residenziale ubicata nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio. L'unità è del tipo terratetto ad un piano fuori terra avente accesso da corte a comune. Il bene è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, servizio igienico, camera matrimoniale con servizio igienico e corte esclusiva. Completano l'unità un ampio giardino, dotato di accesso carrabile, corredato da gazebo in muratura. L'unità è ubicata in aperta campagna ma in prossimità del Centro Commerciale Montecatini nell'area meridionale del territorio comunale a confine con Massa e Cozzile a ovest e con Pieve a Nievole a est, Ponte Buggianese a sud. È da considerarsi strategica sia per la contiguità con l'ultima appendice del Padule di Fucecchio sia per le previsioni di interesse collettivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 872, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme secondo il Regolamento Urbanistico l'immobile ricade nella ZONA F-AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (Art.96 N.T.A. Regolamento Urbanistico). Relativamente al piano strutturale ricade nell'U.T.O.E. 10-PUNTA SUD (Art.67 N.T.A. Piano Strutturale).
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T
Area urbana di mq. 96 ubicata nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio. Detto bene è porzione di strada privata a fondo cieco, utilizzata per accedere alle proprietà limitrofe ed in particolare alcuni terreni ed un'abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 872, Sub. 2, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme secondo il Regolamento Urbanistico l'immobile ricade nella ZONA F-AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (Art.96 N.T.A. Regolamento Urbanistico). Relativamente al piano strutturale ricade nell'U.T.O.E. 10-PUNTA SUD (Art.67 N.T.A. Piano Strutturale).
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T
Piccola porzione di terreno agricolo pianeggiante di forma regolare di metri quadrati trentacinque ubicato nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 875, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme secondo il Regolamento Urbanistico l'immobile ricade nella ZONA F-AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (Art.96 N.T.A. Regolamento Urbanistico). Relativamente al piano strutturale ricade nell'U.T.O.E. 10-PUNTA SUD (Art.67 N.T.A. Piano Strutturale).
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T
Piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno agricolo pianeggiante di forma trapezoidale di metri quadrati novecentoventinove, attualmente incolto, ubicato nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio. Il terreno in oggetto gode di servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo. Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 835, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del

Comune di Montecatini Terme secondo il Regolamento Urbanistico l'immobile ricade nella ZONA F-AREE ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (Art.96 N.T.A. Regolamento Urbanistico). Relativamente al piano strutturale ricade nell'U.T.O.E. 10-PUNTA SUD (Art.67 N.T.A. Piano Strutturale).



LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T-1
Porzione di fabbricato a destinazione residenziale ubicata nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio. L'unità è del tipo terratetto ad due piani fuori terra avente accesso da corte a comune. Il bene è così composto: al piano terra ingresso-soggiorno-cucina e ripostiglio ricavato nel sottoscala, al piano primo, a cui si accede da vano scala, disimpegno, terrazzo, due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio. Completano la proprietà un locale destinato a rimessa, un pergolato sul lato sud dell'abitazione, un loggiato per posto auto che collega la rimessa all'abitazione sul lato ovest, una corte e un giardino esclusivi. L'unità è ubicata in aperta campagna ma in prossimità del Centro Commerciale Montecatini nell'area meridionale del territorio comunale a confine con Massa e Cozzile a ovest e con Pieve a Nievole a est, Ponte Buggianese a sud. È da considerarsi strategica sia per la contiguità con l'ultima appendice del Padule di Fucecchio sia per le previsioni di interesse collettivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 202, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecatini Terme secondo il Regolamento Urbanistico l'immobile ricade nella ZONA E-AREE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA (Art.89 N.T.A. Regolamento Urbanistico). Relativamente al piano strutturale ricade nell'U.T.O.E. 10-PUNTA SUD (Art.67 N.T.A. Piano Strutturale).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 872, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	185,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile non presenta alcuna criticità e si trova in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato a destinazione residenziale ubicata nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio. L'unità è del tipo terratetto ad un piano fuori terra avente accesso da corte a comune. Il bene è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, servizio igienico, camera matrimoniale con servizio igienico e corte esclusiva. Completano l'unità un ampio giardino, dotato di accesso carrabile, corredato da gazebo in muratura. L'unità è ubicata in aperta campagna ma in prossimità del Centro Commerciale Montecatini nell'area meridionale del territorio comunale a confine con Massa e Cozzile a ovest e con Pieve a Nievole a est, Ponte Buggianese a sud. È da considerarsi strategica sia per la contiguità con l'ultima appendice del Padule di Fucecchio sia per le previsioni di interesse collettivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 872, Sub. 2, Categoria F1	Superficie	12,50 mq
Stato conservativo:	L'area si presenta in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Area urbana di mq. 96 ubicata nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio. Detto bene è porzione di strada privata a fondo cieco, utilizzata per accedere alle proprietà limitrofe ed in particolare alcuni terreni ed un'abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 875, Qualità Seminativo arborato	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	L'area si presenta in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Piccola porzione di terreno agricolo pianeggiante di forma regolare di metri quadrati trentacinque ubicato nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 835, Qualità Seminativo arborato	Superficie	929,00 mq
Stato conservativo:	L'area si presenta in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Piena ed esclusiva proprietà di appezzamento di terreno agricolo pianeggiante di forma trapezoidale di metri quadrati novecentoventinove, attualmente incolto, ubicato nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S.Antonio. Il terreno in oggetto gode di servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 5 - Terratetto			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - via CORTE DEL TAPPO, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 202, Zc. 2,	Superficie	187,34 mq

	Categoria A3		
Stato conservativo:	L'immobile non presenta alcuna criticità e si trova in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	<p>Porzione di fabbricato a destinazione residenziale ubicata nel Comune di Montecatini Terme località Biscolla, via Corte del Tappo, in prossimità del torrente Borra e del fosso S. Antonio. L'unità è del tipo terratetto ad due piani fuori terra avente accesso da corte a comune. Il bene è così composto: al piano terra ingresso-soggiorno-cucina e ripostiglio ricavato nel sottoscala, al piano primo, a cui si accede da vano scala, disimpegno, terrazzo, due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio. Completano la proprietà un locale destinato a rimessa, un pergolato sul lato sud dell'abitazione, un loggiato per posto auto che collega la rimessa all'abitazione sul lato ovest, una corte e un giardino esclusivi. L'unità è ubicata in aperta campagna ma in prossimità del Centro Commerciale Montecatini nell'area meridionale del territorio comunale a confine con Massa e Cozzile a ovest e con Pieve a Nievole a est, Ponte Buggianese a sud. È da considerarsi strategica sia per la contiguità con l'ultima appendice del Padule di Fucecchio sia per le previsioni di interesse collettivo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI PISTOIA
Iscritto a PESCIA il 19/03/2015
Reg. gen. 1006 - Reg. part. 192
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 02/03/2015
N° repertorio: 279

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a PESCIA il 03/05/2021
Reg. gen. 2211 - Reg. part. 1505
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: In data 09/12/2021 il G.E. ha dichiarato la nullità del pignoramento limitatamente agli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme al F.29 P.872 S.1, F.29 P.872 S.2 e F.29 P.875.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI PISTOIA
Iscritto a PESCIA il 19/03/2015
Reg. gen. 1006 - Reg. part. 192
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 02/03/2015
N° repertorio: 279

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 03/05/2021

Reg. gen. 2211 - Reg. part. 1505

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: In data 09/12/2021 il G.E. ha dichiarato la nullità del pignoramento limitatamente agli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme al F.29 P.872 S.1, F.29 P.872 S.2 e F.29 P.875.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Trascrizioni



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 03/05/2021

Reg. gen. 2211 - Reg. part. 1505

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: In data 09/12/2021 il G.E. ha dichiarato la nullità del pignoramento limitatamente agli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme al F.29 P.872 S.1, F.29 P.872 S.2 e F.29 P.875.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI PISTOIA

Iscritto a PESCIA il 19/03/2015

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 192

Quota: 1/2

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 02/03/2015

N° repertorio: 279



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 11/07/2014

Reg. gen. 2871 - Reg. part. 2261

Quota: 1/2

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



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 03/05/2021

Reg. gen. 2211 - Reg. part. 1505

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 5 - TERRATETTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA CORTE DEL TAPPO, PIANO T-1

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 24/01/2013

Reg. gen. 331 - Reg. part. 64

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: NOTAIO MONICA PAGGI

Data: 22/01/2013

N° repertorio: 619

N° raccolta: 442

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI PISTOIA

Iscritto a PESCIA il 19/03/2015

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 192

Importo: € 140.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 02/03/2015

N° repertorio: 279



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 03/05/2021

Reg. gen. 2211 - Reg. part. 1505

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

