
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto Ing. Fabbri Anna, nella procedura fallimentare n. 38/2018 .

*** *Omissis* ***
*** *Omissis* ***
*** *Omissis* ***



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - XXXXX	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Dilezza 11	4
Bene N° 3 - XXXXX	4
Lotto 1.....	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Lotto 2.....	9
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Lotto 3.....	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza	15
Dati Catastali	15
Stato conservativo.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16

Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	16
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Stima / Formazione lotti	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Lotto 3	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Lotto 3	25
Schema riassuntivo Fallimento 38/2018	27
Lotto 1 - XXXXX	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 39.560	27
Lotto 3 - XXXXX	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - XXXXX	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Dilezza 11	29



INCARICO

Con provvedimento del Giudice Delegato del 01/06/2018, inviato tramite pec dal Curatore Fallimentare in data 04/06/2018, la sottoscritta Ing. Fabbri Anna, con studio in Via di Collina, 7 - 51100 - Pistoia (PT), email ing.annafabbri@alice.it, PEC fabbri.anna@ingpec.eu, Tel. 320 3604550, veniva nominata quale perito nella procedura in epigrafe.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - XXXXX
- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Dilezza 11
- Bene N° 3 - XXXXX

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - XXXXX

[REDACTED]

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLA DILEZZA 11

Appartamento di civile abitazione di tipo economico, posto al piano secondo di fabbricato di complessivi tre piani fuori terra comprendente 6 unità immobiliari: vi si accede dalla Via della Dilezza attraverso androne e vano scale a comune; dal portone di ingresso posto al piano secondo si entra in un corridoio pure a comune; l'appartamento è composto da cucina, sala, bagno con antibagno e ripostiglio che si trovano da un lato di tale corridoio e da camera che si trova dall'altro lato. L'immobile si trova nelle vicinanze della Stazione Ferroviaria di Pescia, in una zona dotata di tutti i servizi.

BENE N° 3 - XXXXX

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - [REDACTED]

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



CONFINI

[REDACTED]



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Totale superficie convenzionale:				381,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				381,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Subi.	Porz.	Zona sens.	Qualità	Class.	Superficie ha are ca	Reddito dominiale	Reddito agrario	Graffato
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]



PARTI COMUNI

[REDACTED]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

[REDACTED]



STATO DI OCCUPAZIONE

[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
[REDACTED]	[REDACTED]	Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



		Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto pubblico - mutamento di ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Dilezza 11

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non falliti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



Il sig. **** Omissis **** è intestatario del bene per la quota di 1/2 in regime di comunione ordinaria con **** Omissis ****, la quale risulta come "terzo datore d'ipoteca" nell'atto di ipoteca volontaria del 18/05/2009 Notaio Coppola Bottazzi Claudia rep. 41688.

Il Sig. **** Omissis **** è proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.



CONFINI

Via della Dilezza, scala condominiale, proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	2,95 m	2
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile potrebbe essere suddiviso in due unità immobiliari, una costituita da un bilocale composto da cucina, camera, bagno e ripostiglio con ingresso sulla destra per chi arriva nel corridoio a comune al secondo piano, e l'altra costituita da un unico vano con ingresso sulla sinistra dallo stesso corridoio a comune.

Tale suddivisione comporterebbe costi amministrativi e progettuali per l'aumento delle unità immobiliari (autorizzazione del Comune di Pescia e variazione al Catasto) e per la formazione di servizi nel locale che ne è privo. Pertanto, in base all'art. 577 c.p.c., all'art. 720 c.c. e vista la sentenza della Corte di Cassazione n° 407 del 10 gennaio 2014, si ritiene che l'immobile non sia "comodamente divisibile".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	22	5		A4	1	4 vani	74 mq	150,81	2	



Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento conserva ancora molte delle finiture che risalgono all'epoca della costruzione (pavimenti in cotto non più perfettamente in piano, scalini in pietra usurati). Tenuto conto della vetustà, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

All'appartamento competono le proporzionali quote di proprietà delle parti condominiali. Sono a comune l'ingresso al piano terra il vano scale ed il corridoio al piano secondo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte ha strutture portanti verticali in muratura. L'altezza interna utile dei locali è 2,95 mt. I solai sono con travi in legno e tavelline in cotto, alcuni sono rivestiti con perlinato. Le scale sono in pietra. La pavimentazione è in mattonelle di cotto. Le finestre hanno infissi in legno con scuri. Le porte sono in legno. L'impianto elettrico sottotraccia è munito di salvavita. Non c'è l'impianto di riscaldamento, ma solo una stufa a pellet nella cucina. L'impianto idrico è con allacciamento all'acquedotto.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/12/2010- Pescia - n. 4191 serie 3
- Scadenza contratto: 06/12/2018
- Scadenza disdetta: 06/06/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00



Date le caratteristiche dell'immobile, si ritiene che il canone di locazione sia congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1986 al 19/02/2003	**** Omissis ****	Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/12/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2003 al 18/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffaele	19/02/2003	36972	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	17/02/2003		673
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	27/02/2003	378			
Dal 18/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffaele	18/09/2006	48788	26418
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	27/09/2006	5604	3291
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della sentenza di fallimento.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto notarile
Iscritto a pescia il 20/05/2009
Reg. gen. 2302 - Reg. part. 470
Quota: 1/1
Importo: € 500.000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000
Percentuale interessi: 4,85 %
Rogante: Coppola Bottazzi Claudia
Data: 18/05/2009
N° repertorio: 41688
N° raccolta: 9875

Da ispezione ipotecaria relativa ai soggetti **** Omissis****risultano le seguenti ulteriori formalità:

- TRASCRIZIONE CONTRO derivante da Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento iscritta a Pescia 28/06/2018
Reg. gen. 3234
Reg. part. 2238
Pubblico Ufficiale Tribunale di Pistoia Repertorio 38/2018 del 16/05/2018
- TRASCRIZIONE CONTRO derivante da Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento ex Circolare 3/2003 iscritta a Pescia il 01/09/2022
Reg. gen. 5087
Reg. part. 3344
Pubblico Ufficiale Tribunale di Pistoia Repertorio 38/2018 del 16/05/2018



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in una zona classificata dal Piano Regolatore del comune di Pescia come zona B "Area residenziale di completamento".

Sono le zone del territorio comunale come definite all'art.2 punto b) del decreto ministeriale 1444/68, parzialmente o totalmente edificate che non presentano, in prevalenza, caratteri di valore storico-ambientale e nelle quali esiste una dotazione di infrastrutture pressoché completa. Sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale e cioè per

attività commerciali, artigianali con esclusione di quelle nocive, rumorose, inquinanti e privilegiando l'artigianato di servizio.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia come descritti alla lettera D) dell' "allegato" alla legge regionale 59/80;
- adeguamento funzionale ed igienico - sanitario nei limiti del 10% della superficie utile netta (Sun) esistente e non oltre mq.12 per ogni unità immobiliare;
- sostituzione edilizia o nuova edificazione sui lotti liberi nel rispetto dei parametri edilizi della sottozona e delle tipologie edilizie in questa ricorrenti;
- sopraelevazione fino a 2 piani massimo fuori terra e non oltre l'altezza consentita per la sottozona.

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

Parametri urbanistici:

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato oggetto di lavori per opere interne in base alla Denuncia Inizio Attività n°123/D del 13 marzo 2003 prot. 6463 e successiva variante in corso d'opera prot. 1380 del 20 gennaio 2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 -** [REDACTED]

TITOLARITÀ

[REDACTED]

CONFINI

[REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Totale superficie convenzionale:				125,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,27 mq		

[REDACTED]

[REDACTED]

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Trattato
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale



[Redacted]

STATO CONSERVATIVO

[Redacted]



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

[Redacted]



STATO DI OCCUPAZIONE

[Redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		titoli anteriori al ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Pressa	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Pressa	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

[REDACTED]

[REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

REGOLARITÀ EDILIZIA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[Redacted text block containing several lines of blacked-out information]

ASTE GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionali	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
				[Redacted]	[Redacted]

[Redacted line of text]

[Redacted line of text]

Valore finale di stima: [Redacted]

[Redacted line of text]

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Dilezza 11
 Appartamento di civile abitazione di tipo economico, posto al piano secondo di fabbricato di

complessivi tre piani fuori terra comprendente 6 unità immobiliari: vi si accede dalla Via della Dilezza attraverso androne e vano scale a comune; dal portone di ingresso posto al piano secondo si entra in un corridoio pure a comune; l'appartamento è composto da cucina, sala, bagno con antibagno e ripostiglio che si trovano da un lato di tale corridoio e da camera che si trova dall'altro lato. L'immobile si trova nelle vicinanze della Stazione Ferroviaria di Pescia, in una zona dotata di tutti i servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 22, Sub. 5, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 44.955,00

Per determinare il più probabile valore di mercato, cioè quello che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto d'incontro fra domanda ed offerta, si è scelto il metodo "diretto o sintetico" "monoparametrico", basato sul principio della comparazione diretta tra il bene oggetto di stima e beni simili e prendendo a riferimento come parametro la superficie commerciale. Condizione essenziale per l'utilizzo del metodo comparativo monoparametrico è la determinazione, all'interno del mercato di riferimento, di beni simili a quello da stimare. A tal fine la sottoscritta ha eseguito un puntuale e minuzioso studio del contesto di zona al fine di individuare in quale segmento di mercato ricadesse l'immobile; ha quindi effettuato una ricerca di comparables, cercando di localizzarli geograficamente rispetto al bene da valutare su un estratto di mappa e privilegiando quelli posizionati nello stesso foglio o in quelli adiacenti. Una volta individuato un adeguato campione ha quindi eseguito un esame approfondito delle affinità tipologiche e ha verificato anche che i dati relativi alle vendite o alle pubblicità immobiliari fossero recenti. Le fonti informative utilizzate sono: rogiti presso la conservatoria dei registri immobiliari, pubblicazioni di Agenzie immobiliari, dati OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pescia (PT) - Via della Dilezza 11	74,00 mq	810,00 €/mq	€ 59.940,00	75,00	€ 44.955,00
				Valore di stima:	€ 44.955,00

Valore di stima: € 44.955,00

Deprezzamento del 12,00 %

Valore finale di stima: € 39.560



Si è ritenuto di applicare al valore di stima un deprezzamento del 12% in ragione del sistema di vendita e dello stato di occupazione dell'immobile.



LOTTO 3

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
				[REDACTED]	[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

Valore finale di stima: [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.it



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto CTU 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 14/11/2022

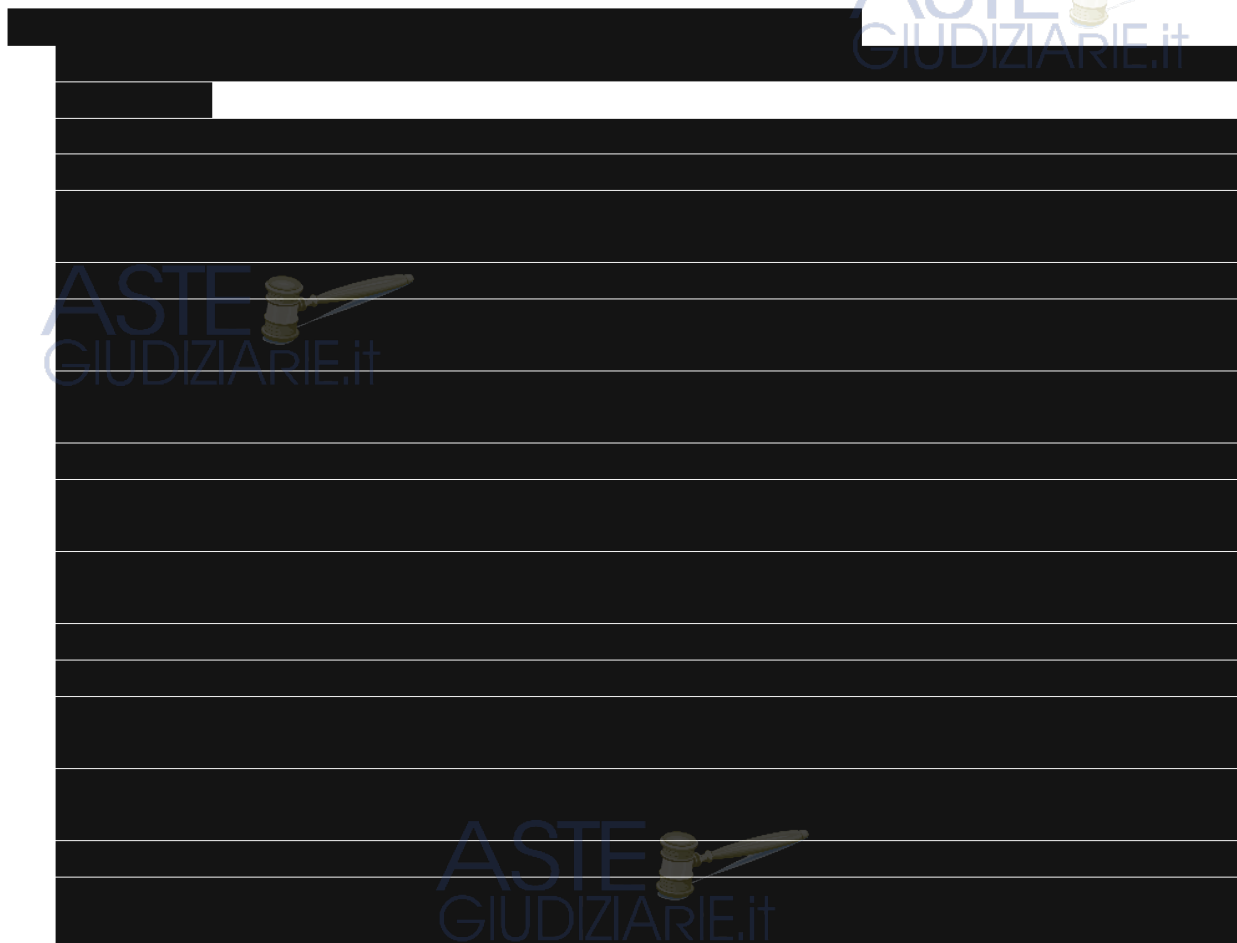


L'Esperto CTU
Ing. Fabbri Anna



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1



Prezzo base d'asta:

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Dilezza 11
Appartamento di civile abitazione di tipo economico, posto al piano secondo di fabbricato di complessivi tre piani fuori terra comprendente 6 unità immobiliari: vi si accede dalla Via della Dilezza attraverso androne e vano scale a comune; dal portone di ingresso posto al piano secondo si entra in un corridoio pure a comune; l'appartamento è composto da cucina, sala, bagno con antibagno e ripostiglio che si trovano da un lato di tale corridoio e da camera che si trova dall'altro lato. L'immobile si trova nelle vicinanze della Stazione Ferroviaria di Pescia, in una zona dotata di tutti i servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 22, Sub. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4) Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in una zona classificata dal Piano Regolatore del comune di Pescia come zona B "Area residenziale di completamento". Sono le zone del territorio comunale come definite all'art.2 punto b) del decreto ministeriale 1444/68, parzialmente o totalmente edificate che non presentano, in prevalenza, caratteri di valore storico-ambientale e nelle quali esiste una dotazione di infrastrutture pressoché completa. Sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale e cioè per attività

commerciali, artigianali con esclusione di quelle nocive, rumorose, inquinanti e privilegiando l'artigianato di servizio. Sono ammessi interventi di: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - ristrutturazione edilizia come descritti alla lettera D) dell' "allegato" alla legge regionale 59/80; - adeguamento funzionale ed igienico - sanitario nei limiti del 10% della superficie utile netta (Sun) esistente e non oltre mq.12 per ogni unità immobiliare; - sostituzione edilizia o nuova edificazione sui lotti liberi nel rispetto dei parametri edilizi della sottozona e delle tipologie edilizie in questa ricorrenti; - sopraelevazione fino a 2 piani massimo fuori terra e non oltre l'altezza consentita per la sottozona. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto (I.E.D.) per concessione, autorizzazione o semplice comunicazione dell'inizio dei lavori. Parametri urbanistici: - indice di utilizzazione fondiaria Uf. mq. / mq. 0,50 - altezza, 2 piani fuori terra H.max. ml. 7,50 - distanze dai confini De. ml. 5,00 - distanze dalle strade Ds. secondo allineamenti già in essere

Prezzo base d'asta: € 39.560

ASTE GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3





Prezzo base d'asta:



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2018 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € XXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	[REDACTED]		
Diritto reale:	[REDACTED]	Quota	[REDACTED]
Tipologia immobile:	[REDACTED]	Superficie	[REDACTED]
Descrizione:	[REDACTED]		
Vendita soggetta a IVA:	[REDACTED]		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	[REDACTED]		
Stato di occupazione:	[REDACTED]		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.560

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via della Dilezza 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 22, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	74,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento conserva ancora molte delle finiture che risalgono all'epoca della costruzione (pavimenti in cotto non più perfettamente in piano, scalini in pietra usurati). Tenuto conto della vetustà, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione di tipo economico, posto al piano secondo di fabbricato di complessivi tre piani fuori terra comprendente 6 unità immobiliari: vi si accede dalla Via della Dilezza attraverso androne e vano scale a comune; dal portone di ingresso posto al piano secondo si entra in un corridoio pure a comune; l'appartamento è composto da cucina, sala, bagno con antibagno e ripostiglio che si trovano da un lato di tale corridoio e da camera che si trova dall'altro lato. L'immobile si trova nelle vicinanze della Stazione Ferroviaria di Pescia, in una zona dotata di tutti i servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € XXXXX

Bene N° 3 - Terratetto			
Ubicazione:	[REDACTED]		
Diritto reale:	[REDACTED]	Quota	[REDACTED]
Tipologia immobile	[REDACTED]	Superficie	[REDACTED]
Stato conservativo:	[REDACTED]		
Descrizione:	[REDACTED]		
Vendita soggetta a IVA	[REDACTED]		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	[REDACTED]		
Stato di occupazione:	[REDACTED]		

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - XXXXX

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLA DILEZZA 11

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ipoteca volontaria derivante da atto notarile

Iscritto a pescia il 20/05/2009

Reg. gen. 2302 - Reg. part. 470

Quota: 1/1

Importo: € 500.000

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

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

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000
Percentuale interessi: 4,85 %
Rogante: Coppola Bottazzi Claudia
Data: 18/05/2009
N° repertorio: 41688
N° raccolta: 9875



Da ispezione ipotecaria relativa ai soggetti **** Omissis****risultano le seguenti ulteriori formalità:

- TRASCRIZIONE CONTRO derivante da Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento iscritta a Pescia 28/06/2018
Reg. gen. 3234
Reg. part. 2238
Pubblico Ufficiale Tribunale di Pistoia Repertorio 38/2018 del 16/05/2018
- TRASCRIZIONE CONTRO derivante da Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento ex Circolare 3/2003 iscritta a Pescia il 01/09/2022
Reg. gen. 5087
Reg. part. 3344
Pubblico Ufficiale Tribunale di Pistoia Repertorio 38/2018 del 16/05/2018

BENE N° 3 - XXXXX

[REDACTED]

