

# TRIBUNALE DI PISTOIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia del C.T.U. Geom. Cecchi Monica, nel Fallimento 54/2019 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	17
Premessa.....	17
Descrizione .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3 .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	19
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	19
<b>Bene N° 6</b> - Magazzino ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 136 - 142, piano T .....	20
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T .....	20
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-120	
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano T .....	21
<b>Bene N° 10</b> - Magazzino ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano T .....	21
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano 1-2 .....	22
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano 1 .....	22
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T.....	22
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T.....	22
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T.....	23
<b>Bene N° 16</b> - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Corso Matteotti, 27, piano T.....	23
<b>Bene N° 17</b> - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Corso Matteotti, 21, piano T-1-2 .....	23
<b>Bene N° 18</b> - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta, 3, piano S1-T.....	24
Lotto 1.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3 .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	25
Titolarità .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3 .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	26
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	27



Confini.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	27
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	28
Consistenza.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3.....	31
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	31
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	32
Dati Catastali.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3.....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	34
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	35
Precisazioni.....	35
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	35
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3.....	35
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	36
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	36
Patti.....	36



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	36
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3 .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	36
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	36
Stato conservativo .....	36
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	36
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3 .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	37
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	37
Parti Comuni.....	37
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	37
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3 .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	37
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3 .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	38
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	38
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3 .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	39
Stato di occupazione .....	39
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	39



<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3 .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	40
Provenienze Ventennali .....	40
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	40
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	40
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3 .....	41
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	41
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	42
Formalità pregiudizievole .....	43
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	43
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3.....	43
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3 .....	44
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	44
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	45
Normativa urbanistica .....	45
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	45
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	45
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3 .....	46
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	46
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	46
Regolarità edilizia .....	46
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	46
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	47
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3 .....	48
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	48
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	49
Vincoli od oneri condominiali.....	50
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	50
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 .....	50

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3 .....	51
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	51
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1.....	52
Lotto 2 .....	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità .....	52
Confini .....	53
Consistenza.....	53
Cronistoria Dati Catastali.....	53
Dati Catastali .....	54
Precisazioni.....	54
Patti.....	54
Stato conservativo .....	55
Parti Comuni.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici .....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione .....	55
Provenienze Ventennali .....	55
Formalità pregiudizievoli .....	57
Normativa urbanistica .....	58
Regolarità edilizia .....	58
Vincoli od oneri condominiali.....	59
Lotto 3.....	59
Completezza documentazione ex art. 567.....	59
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T.....	59
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	59
Titolarità .....	59
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T.....	59
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	60
Confini.....	60
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T.....	60
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	60
Consistenza.....	61



<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T .....	61
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	61
Cronistoria Dati Catastali.....	62
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T .....	62
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	62
Dati Catastali .....	63
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T .....	63
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	63
Precisazioni.....	64
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T.....	64
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	64
Patti .....	64
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T.....	64
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	65
Stato conservativo .....	65
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T .....	65
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	65
Parti Comuni.....	65
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T .....	65
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	65
Servitù, censo, livello, usi civici .....	65
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T .....	65
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T.....	66
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	66
Stato di occupazione .....	66



<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T .....	66
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	66
Provenienze Ventennali .....	66
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T .....	66
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	67
Formalità pregiudizievoli .....	69
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T .....	69
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	70
Normativa urbanistica .....	71
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T.....	71
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	71
Regolarità edilizia .....	71
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T.....	71
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	72
Vincoli od oneri condominiali.....	73
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T .....	73
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1.....	73
Lotto 4.....	73
Completezza documentazione ex art. 567.....	73
Titolarità .....	74
Confini .....	74
Consistenza.....	74
Cronistoria Dati Catastali.....	74
Dati Catastali .....	75
Precisazioni.....	75
Patti.....	75
Stato conservativo .....	75
Parti Comuni.....	76
Servitù, censo, livello, usi civici.....	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76



Stato di occupazione .....	76
Provenienze Ventennali .....	76
Formalità pregiudizievoli .....	77
Normativa urbanistica .....	78
Regolarità edilizia .....	78
Vincoli od oneri condominiali.....	79
Lotto 5.....	79
Completezza documentazione ex art. 567.....	79
Titolarità .....	79
Confini .....	80
Consistenza.....	80
Cronistoria Dati Catastali.....	80
Dati Catastali .....	80
Precisazioni.....	81
Patti .....	81
Stato conservativo .....	81
Parti Comuni.....	81
Servitù, censo, livello, usi civici.....	81
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	81
Stato di occupazione .....	82
Provenienze Ventennali .....	82
Formalità pregiudizievoli .....	83
Normativa urbanistica .....	84
Regolarità edilizia .....	84
Vincoli od oneri condominiali.....	85
Lotto 6.....	85
Completezza documentazione ex art. 567.....	85
Titolarità .....	85
Confini .....	85
Consistenza.....	86
Cronistoria Dati Catastali.....	86
Dati Catastali .....	86
Precisazioni.....	87
Patti .....	87
Stato conservativo .....	87
Parti Comuni.....	87
Servitù, censo, livello, usi civici.....	87
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87



Stato di occupazione .....	87
Provenienze Ventennali .....	88
Formalità pregiudizievoli .....	89
Normativa urbanistica .....	90
Regolarità edilizia .....	90
Vincoli od oneri condominiali.....	91
Lotto 7 .....	91
Completezza documentazione ex art. 567.....	91
Titolarità .....	91
Confini .....	91
Consistenza.....	92
Cronistoria Dati Catastali.....	92
Dati Catastali .....	92
Precisazioni.....	93
Patti .....	93
Stato conservativo .....	93
Parti Comuni.....	93
Servitù, censo, livello, usi civici.....	93
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Stato di occupazione .....	93
Provenienze Ventennali .....	94
Formalità pregiudizievoli .....	95
Normativa urbanistica .....	96
Regolarità edilizia .....	96
Vincoli od oneri condominiali.....	97
Lotto 8.....	97
Completezza documentazione ex art. 567.....	97
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T.....	97
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T.....	97
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T.....	97
Titolarità .....	98
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T.....	98
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T.....	98
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T.....	98
Confini .....	99
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T.....	99



<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T.....	99
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T.....	99
Consistenza.....	99
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T.....	99
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T.....	99
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T.....	100
Cronistoria Dati Catastali.....	100
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T.....	100
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T.....	100
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T.....	101
Dati Catastali.....	101
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T.....	101
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T.....	102
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T.....	102
Precisazioni.....	103
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T.....	103
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T.....	103
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T.....	103
Patti.....	103
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T.....	103
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T.....	103
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T.....	103
Stato conservativo.....	103
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T.....	103
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T.....	104
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T.....	104
Parti Comuni.....	104
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T.....	104
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T.....	104
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T.....	104
Servitù, censo, livello, usi civici.....	104
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T.....	104



<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T .....	104
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T .....	104
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	104
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T .....	105
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T .....	105
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T .....	105
Stato di occupazione .....	105
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T .....	105
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T .....	105
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T .....	105
Provenienze Ventennali.....	105
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T .....	105
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T .....	106
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T .....	107
Formalità pregiudizievoli.....	107
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T .....	107
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T .....	108
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T .....	109
Normativa urbanistica.....	111
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T .....	111
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T .....	111
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T .....	112
Regolarità edilizia.....	112
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T .....	113
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T .....	113
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T .....	114
Vincoli od oneri condominiali.....	115
<b>Bene N° 13</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T .....	115
<b>Bene N° 14</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T .....	116
<b>Bene N° 15</b> - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T .....	116
Lotto 9 .....	116
Completezza documentazione ex art. 567 .....	116



Titolarità.....	116
Confini.....	117
Consistenza.....	117
Cronistoria Dati Catastali.....	117
Dati Catastali.....	117
Precisazioni.....	118
Patti.....	118
Stato conservativo.....	118
Parti Comuni.....	118
Servitù, censo, livello, usi civici.....	118
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	119
Stato di occupazione.....	119
Provenienze Ventennali.....	119
Formalità pregiudizievoli.....	120
Normativa urbanistica.....	121
Regolarità edilizia.....	122
Vincoli od oneri condominiali.....	123
Lotto 10.....	123
Completezza documentazione ex art. 567.....	123
Titolarità.....	124
Confini.....	124
Consistenza.....	124
Cronistoria Dati Catastali.....	124
Dati Catastali.....	125
Precisazioni.....	125
Patti.....	126
Stato conservativo.....	126
Parti Comuni.....	126
Servitù, censo, livello, usi civici.....	126
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	126
Stato di occupazione.....	126
Provenienze Ventennali.....	127
Formalità pregiudizievoli.....	128
Normativa urbanistica.....	129
Regolarità edilizia.....	130
Vincoli od oneri condominiali.....	131
Lotto 11.....	131
Completezza documentazione ex art. 567.....	131



Titolarità.....	131
Confini.....	131
Consistenza.....	132
Cronistoria Dati Catastali.....	132
Dati Catastali.....	132
Precisazioni.....	133
Patti.....	133
Stato conservativo.....	133
Parti Comuni.....	133
Servitù, censo, livello, usi civici.....	133
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	134
Stato di occupazione.....	134
Provenienze Ventennali.....	134
Formalità pregiudizievoli.....	135
Normativa urbanistica.....	136
Regolarità edilizia.....	137
Vincoli od oneri condominiali.....	138
Stima / Formazione lotti.....	138
<b>Lotto 1</b> .....	139
<b>Lotto 2</b> .....	143
<b>Lotto 3</b> .....	144
<b>Lotto 4</b> .....	146
<b>Lotto 5</b> .....	147
<b>Lotto 6</b> .....	147
<b>Lotto 7</b> .....	148
<b>Lotto 8</b> .....	149
<b>Lotto 9</b> .....	151
<b>Lotto 10</b> .....	151
<b>Lotto 11</b> .....	153
Riserve e particolarità da segnalare.....	154
Riepilogo bando d'asta.....	155
<b>Lotto 1</b> .....	155
<b>Lotto 2</b> .....	156
<b>Lotto 3</b> .....	157
<b>Lotto 4</b> .....	157
<b>Lotto 5</b> .....	157
<b>Lotto 6</b> .....	158
<b>Lotto 7</b> .....	158



<b>Lotto 8</b> .....	158
<b>Lotto 9</b> .....	160
<b>Lotto 10</b> .....	161
<b>Lotto 11</b> .....	162
Schema riassuntivo Fallimento 54/2019 - **** Omissis **** .....	164
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 215.100,00</b> .....	164
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 125.300,00</b> .....	166
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 381.200,00</b> .....	167
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 88.500,00</b> .....	167
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 14.000,00</b> .....	168
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 76.300,00</b> .....	168
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 57.400,00</b> .....	169
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 121.600,00</b> .....	169
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 191.500,00</b> .....	171
<b>Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 637.200,00</b> .....	171
<b>Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 54.900,00</b> .....	172
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	173
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3</b> .....	173
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3</b> .....	173
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3</b> .....	173
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1</b> .....	174
<b>Bene N° 5 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1</b> .....	174
<b>Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 136 - 142, piano T</b> .....	175
<b>Bene N° 7 - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T</b> .....	175
<b>Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1- T-1</b> .....	176
<b>Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano T</b> .....	177
<b>Bene N° 10 - Magazzino ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano T</b> .....	178
<b>Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano 1- 2</b> .....	179
<b>Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano 1</b> .....	180
<b>Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T</b> .....	181
<b>Bene N° 14 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T</b> .....	182





**Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T .....183



**Bene N° 16** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Corso Matteotti, 27, piano T .....184

**Bene N° 17** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Corso Matteotti, 21, piano T-1-2 .....185

**Bene N° 18** - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta, 3, piano S1-T .....186



All'udienza del 14/03/2020, il sottoscritto Geom. Cecchi Monica, con studio in Via Nazario Sauro, 16 - 51016 - Montecatini-Terne (PT), email geometramonicacecchi@gmail.com, PEC monica.cecchi@geopec.it, Tel. 0572 910801, veniva nominato C.T.U. e in data 19/03/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 43.945272, 10.914580)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1
- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 136 - 142, piano T (Coord. Geografiche: 43.8654, 10.8152)
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano T
- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano T
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano 1-2
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano 1
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Via Dogali, 14A, piano T
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Via Dogali, 14, piano T
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Via Dogali, 14B, piano T
- **Bene N° 16** - Negozio ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Corso Matteotti, 27, piano T
- **Bene N° 17** - Negozio ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Corso Matteotti, 21, piano T-1-2
- **Bene N° 18** - Magazzino ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Via Antonietta, 3, piano S1-T

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Porzione sud di un più ampio appartamento (costituito dai beni 1, 2 e 3), quest'ultimo posto sull'intero piano secondo e terzo di palazzina condominiale di 4 piani fuori terra, costituita complessivamente da 5 appartamenti e 5 autorimesse. L'appartamento risulta composto da: (subalterno 6) Ingresso-soggiorno, disimpegno, tre vani destinati a studio, due bagni di cui uno con antibagno, tre balconi; (subalterno 5) altro soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, vano guardaroba, e due balconi. Sono inoltre compresi un vano ad uso mansarda al piano terzo, raggiungibile da scala interna esclusiva ed ubicata nel secondo soggiorno citato, oltre a lastrico solare praticabile esclusivo e ripostiglio (subalterno 13) accessibile dal suddetto lastrico. All'appartamento si accede tramite ingresso e vano scale condominiali. Il condominio non risulta dotato dell'impianto ascensore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si ribadisce che allo stato attuale dei luoghi gli appartamenti preesistenti, catastalmente distinti dai subalterni 5, 6 e 13, sono stati riuniti in un unico appartamento per il quale non si è in grado di definire quali opere (impiantistiche ed altro) siano necessarie per renderli nuovamente indipendenti l'uno dall'altro.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Porzione nord di un più ampio appartamento (costituito dai beni 1, 2 e 3), quest'ultimo posto sull'intero piano secondo e terzo di palazzina condominiale di 4 piani fuori terra, costituita complessivamente da 5 appartamenti e 5 autorimesse. L'appartamento risulta composto da: (subalterno 6) Ingresso-soggiorno, disimpegno, tre vani destinati a studio, due bagni di cui uno con antibagno, tre balconi; (subalterno 5) altro soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, vano guardaroba, e due balconi. Sono inoltre compresi un vano ad uso mansarda al piano terzo, raggiungibile da scala interna esclusiva ed ubicata nel secondo soggiorno citato, oltre a lastrico solare praticabile esclusivo e ripostiglio (subalterno 13) accessibile dal suddetto lastrico. All'appartamento si accede tramite ingresso e vano scale condominiali. Il condominio non risulta dotato dell'impianto ascensore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si ribadisce che allo stato attuale dei luoghi gli appartamenti preesistenti, catastalmente distinti dai subalterni 5, 6 e 13, sono stati riuniti in un unico appartamento per il quale non si è in grado di definire quali opere (impiantistiche ed altro) siano necessarie per renderli nuovamente indipendenti l'uno dall'altro.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

Porzione sud di un più ampio appartamento (costituito dai beni 1, 2 e 3), quest'ultimo posto sull'intero piano secondo e terzo di palazzina condominiale di 4 piani fuori terra, costituita complessivamente da 5 appartamenti e 5 autorimesse. L'appartamento risulta composto da: (subalterno 6) Ingresso-soggiorno, disimpegno, tre vani destinati a studio, due bagni di cui uno con antibagno, tre balconi; (subalterno 5) altro soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, vano guardaroba, e due balconi. Sono inoltre compresi un vano ad uso mansarda al piano terzo, raggiungibile da scala interna esclusiva ed ubicata nel secondo soggiorno citato, oltre a lastrico solare praticabile esclusivo e ripostiglio (subalterno 13) accessibile dal suddetto lastrico. All'appartamento si accede tramite ingresso e vano scale condominiali. Il condominio non risulta dotato dell'impianto ascensore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si ribadisce che allo stato attuale dei luoghi gli appartamenti preesistenti, catastalmente distinti dai subalterni 5, 6 e 13, sono stati riuniti in un unico appartamento per il quale non si è in grado di definire quali opere (impiantistiche ed altro) siano necessarie per renderli nuovamente indipendenti l'uno dall'altro.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Porzione di garage, il cui intero è costituito dai beni 4 e 5, posto al piano seminterrato di un più ampio edificio condominiale di 4 piani fuori terra, composto da 5 appartamenti e 5 autorimesse. La porzione in oggetto (subalterno 9) è formato da un unico vano di forma irregolare con la presenza di una porta interna per l'accesso ad una porzione di scannafosso condominiale. L'unità immobiliare è accessibile, mediante portone carrabile, dalla pubblica via con rampa carrabile e spazio di manovra condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si ribadisce che allo stato attuale dei luoghi i due garage preesistenti, catastalmente distinti dai subalterni 8 e 9, sono stati riuniti in un unico garage per il quale si ritiene di non ripristinare lo stato originario mantenendolo come pertinenza unica all'intero appartamento, anch'esso soggetto alla fusione tra due unità immobiliari.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Porzione di garage, il cui intero è costituito dai beni 4 e 5, posto al piano seminterrato di un più ampio edificio condominiale di 4 piani fuori terra, composto da 5 appartamenti e 5 autorimesse. La porzione in oggetto (subalterno 9) è formato da un unico vano di forma irregolare. L'unità immobiliare è accessibile, mediante portone carrabile, dalla pubblica via con rampa carrabile e spazio di manovra condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si ribadisce che allo stato attuale dei luoghi i due garage preesistenti, catastalmente distinti dai subalterni 8 e 9, sono stati riuniti in un unico garage per il quale si ritiene di non ripristinare lo stato originario mantenendolo come pertinenza unica all'intero appartamento, anch'esso soggetto alla fusione tra due unità immobiliari.

### **BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 136 - 142, PIANO T**

Magazzino al piano terra di un più ampio edificio costituito da due piani fuori terra oltre piano mansardato, composto da ampio vano oltre a ufficio, spogliatoio, w.c. e vano archivio. Inoltre si ritiene di anettere corte esclusiva antistante le aperture sulla facciata principale e lungo la via della Repubblica, oggi distinta dal subalterno 13 della particella 803, area urbana di mq. 77, senza redditi.

Si ritiene inoltre necessario la trasformazione dell'attuale porta in finestra, in modo da impedire l'accesso dal bene 6 (subalterno 7) al giardino (oggi porzione del subalterno 11), il quale verrà assegnato in proprietà comune tra i beni distinti dai numeri 7 e 8 (oggi rispettivamente subalterni 8 garage e 9 appartamento).

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

Per una migliore collocazione sul mercato del bene, in sede di assegnazione, il subalterno 13 consistente nella resede prospiciente il magazzino dovrà essere assegnato in proprietà esclusiva al solo subalterno 7. Dovrà essere chiusa la porta di comunicazione tra il vano scale (subalterno 12) e lo stesso magazzino (subalterno 7). Si ribadisce inoltre la necessità di trasformare la porta posteriore di accesso al resede (porzione del subalterno 11) in finestra.

### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

Garage al piano terra, di un più ampio edificio su due piani fuori terra oltre piano mansardato, composto da un unico vano, accessibile dalla corte (porzione del subalterno 11).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per una migliore collocazione sul mercato del bene, in sede di assegnazione, il garage distinto dal subalterno 8, dovrà essere ceduto assieme all'appartamento (subalterno 9) come sua pertinenza. Dovrà pertanto essere chiusa la porta interna di collegamento esistente tra il garage stesso (subalterno 8) ed il magazzino (subalterno 7), al fine di renderle indipendenti.

### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato, composto da ampio disimpegno, soggiorno, tinello, pranzo, cucina con piccolo locale ad uso lavanderia, due bagni di cui uno con antibagno, disimpegno per la zona notte, tre camere e due ampi locali adibiti a studio, oltre a balcone e ampia terrazza, oltre a soffitta, comprendente tutto il piano sottotetto ed utilizzata come mansarda avente un grande caminetto centrale.

L'unità si completa con tre vani ad uso cantina e rimesse al piano seminterrato

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per una migliore collocazione sul mercato del bene, in sede di assegnazione, il subalterno 11, consistente in: locale di deposito con centrale termica al piano interrato e resede oltre a ingresso e vano scala di collegamento all'appartamento distinto dal subalterno 12 e la cantina al piano interrato distinta dal subalterno 10, dovranno essere assegnati come bene di pertinenza esclusivi allo stesso appartamento. Inoltre dovrà essere tamponata con muratura l'apertura esistente di collegamento tra il vano scale (subalterno 12) ed il magazzino (subalterno 7).

### **BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 108, PIANO T**

Appartamento di civile abitazione al piano terra facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo balcone e scale di accesso alla corte comune, 2 camere e servizio igienico. Risulta corte a comune con altre unità immobiliari, il resede circostante. All'appartamento si accede sia da via della Repubblica che dalla Via C. Max, attraverso la citata corte.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 108, PIANO T**

Locale ad uso magazzino, in un unico vano, con accesso non carrabile, raggiungibile dalla via della Repubblica, attraverso il resede comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 108, PIANO 1-2**

---

Appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso-soggiorno-cucina, camera e servizio igienico. Risulta pertinenza esclusiva la soffitta, raggiungibile dall'esterno dal balcone comune e rampa di scale esclusiva. Risultano beni comuni con altre unità, la corte circostante (subalterno 11), la terrazza a copertura del bene 10 (subalterno 5), la scala esterna ed il balcone (subalterno 8). All'appartamento si accede sia da via della Repubblica che dalla Via C. Max, attraverso la citata corte (subalterno 11) e le scale (subalterno 8).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 108, PIANO 1**

---

Appartamento di civile abitazione al piano primo lato sud facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso-soggiorno-cucina, camera e servizio igienico. Risultano enti comuni la corte circostante (subalterno 11), la terrazza a copertura del bene 10 (subalterno 5), la scala esterna ed il balcone (subalterno 8). All'appartamento si accede sia da via della Repubblica che dalla Via C. Max, attraverso la citata corte (subalterno 11) e le scale (subalterno 8).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T**

---

Porzione di fabbricato di più ampia consistenza e composto da tre unità immobiliari con accessi indipendenti e più precisamente appartamento al piano terra lato ovest composto da disimpegno, piccola cucina, soggiorno, bagno e camera, piccolo disimpegno e ripostiglio sotto scala. E' inoltre compresa resede comune con le altre unità immobiliari, distinta dalla particella 590 del foglio 25. All'appartamento si accede sia dalla via Dogali che dalla corte comune attraverso il piccolo disimpegno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T**

---

Porzione di fabbricato di più ampia consistenza e composto da tre unità immobiliari con accessi indipendenti e più precisamente appartamento al piano terra lato est composto da disimpegno, piccola cucina, soggiorno, bagno e camera, oltre a ripostiglio posteriore esterno, raggiungibile da corte comune. Tale corte risulta comune con le altre unità immobiliari ed è distinta dalla particella 590 del foglio 25. All'appartamento si accede sia dalla via Dogali che dalla corte comune attraverso la cucina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T**

Porzione sull'intero piano primo di più ampio fabbricato composto da tre unità immobiliari con accessi indipendenti e più precisamente appartamento al piano primo, composto da ingresso-disimpegno, piccola cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, altro disimpegno e guardaroba, oltre ad ulteriore ripostiglio posteriore esterno in un corpo distaccato ubicato al piano terra (particella 591). All'unità immobiliare si accede dalla pubblica via attraverso il resede comune, particella 590 del foglio 25, che porta alla scala esterna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 16 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - CORSO MATTEOTTI, 27, PIANO T**

Porzione di fabbricato di più ampia consistenza ad uso negozio denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano terra, composto da un ampio vano oltre due spogliatoi realizzati con pannelli di arredo. Al negozio si accede sia da Corso Matteotti (accesso principale) che da corte posteriore comune a più unità immobiliari (mapp. 653).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Attualmente il negozio è unito ad altra unità immobiliare di altra proprietà e non ricadente nella presente procedura.

**BENE N° 17 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - CORSO MATTEOTTI, 21, PIANO T-1-2**

Porzione di fabbricato di più ampia consistenza ad uso negozio facente parte dell'attività commerciale denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituito da piano terra, primo e secondo, e così composto:

- al piano terra da due vani per esposizione e vendita con spogliatoio di prova e vano scala per accesso ai piani superiori;  
- al piano primo da disimpegno, 4 vani utilizzati come magazzino, uno dei quali corredato da balcone, oltre 2 w.c., ed altro piccolo vano;  
- al piano ammezzato da terrazza alla quale si accede dalle scale interne, sulla quale è presente un piccolo vano e la centrale termica.  
- al piano terzo da disimpegno, 4 vani utilizzati come magazzino e w.c.  
Si precisa che il piano terra è in ottimo stato di manutenzione, mentre gli altri vani destinati ad accessorio del negozio, sono vetusti e privi di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Attualmente il negozio è unito ad altre unità immobiliari di altra proprietà e non ricadenti nella presente procedura.

### **BENE N° 18 - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA ANTONIETTA, 3, PIANO S1-T**

Porzione di fabbricato di più ampia consistenza ad uso magazzino facente parte dell'attività commerciale denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, posto al piano terra e interrato, costituito da due vani al piano terra e cantina al piano interrato, quest'ultimo raggiungibile da scala interna; inoltre è compresa, con l'unità immobiliare, un piccolo resede esclusivo, accessibile dalla corte comune (particella 653). All'unità immobiliare si accede dalla via Antonietta dalla corte comune citata e la corte privata.

Si accede inoltre anche dal negozio di proprietà altrui nel quale è presente l'attività commerciale precedentemente richiamata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Attualmente il magazzino è unito ad altre unità immobiliari di altra proprietà e non interessate dalla presente procedura.

## **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3

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

##### **BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3

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

##### **BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3

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

##### **BENE N° 4** - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1

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

##### **BENE N° 5** - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1

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

#### TITOLARITÀ

##### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3

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

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

nonché ai seguenti comproprietari:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
nonché ai seguenti comproprietari:

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

L'appartamento si affaccia su area di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà condominiali e confina con vano scala condominiale, s.s.a.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

L'appartamento si affaccia su area di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà condominiali e confina con vano scala condominiale, s.s.a.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

il ripostiglio confina con terrazza ed appartamento di cui al bene 1, s.s.a.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**



Il garage confina con rampa condominiale, bene di cui al punto 5, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, s.s.a.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Il garage confina con rampa condominiale, bene di cui al punto 4, scale condominiali, s.s.a.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,74 mq	100,61 mq	1	100,61 mq	2,81 m	secondo
Balcone scoperto	13,95 mq	13,95 mq	0,25	3,49 mq	0,00 m	secondo
Terrazza	63,42 mq	67,45 mq	0,2	13,49 mq	0,00 m	terzo
Soffitta	25,02 mq	30,31 mq	0,33	10,00 mq	2,45 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,59 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come già detto il bene è unito ad altra unità immobiliare (appartamento bene 2) e si ritiene non facilmente divisibile in quanto, come dichiarato dalla comproprietaria, gli impianti risultano unici. La disposizione del bene 2 è stata totalmente rivista nell'ottica della fusione attuata, così come sono state variate alcune destinazioni d'uso di vani dell'unità immobiliare.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,19 mq	99,82 mq	1	99,82 mq	2,80 m	secondo
Balcone scoperto	18,71 mq	18,71 mq	0,25	4,68 mq	0,00 m	secondo
Terrazza	89,06 mq	92,49 mq	0,2	18,50 mq	0,00 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>123,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>123,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come già detto il bene è unito ad altra unità immobiliare (appartamento bene 2) e si ritiene non facilmente divisibile in quanto, come dichiarato dalla comproprietaria, gli impianti risultano unici. La disposizione del bene 2 è stata totalmente rivista nell'ottica della fusione attuata, così come sono state variate alcune destinazioni d'uso di vani dell'unità immobiliare.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	5,52 mq	6,56 mq	1	6,56 mq	2,50 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6,56 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6,56 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	36,51 mq	40,31 mq	1	40,31 mq	2,15 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,31 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40,31 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	27,87 mq	30,54 mq	1	30,54 mq	2,15 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,54 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	0,00	%
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	30,54 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/1981 al 25/09/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 184, Part. 218, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 1,17 Piano 2-3
Dal 25/09/1981 al 29/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 184, Part. 218, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 1,25 Piano 2-3
Dal 29/09/1989 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 184, Part. 218, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8 Superficie catastale 157 mq Rendita € 619,75 Piano 2-3

I titolari catastali attuali corrispondono con i proprietari dell'immobile reali

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1981 al 18/09/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 184, Part. 218, Sub. 6 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 117,00 Piano 2-3
Dal 18/09/1981 al 23/12/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 184, Part. 218, Sub. 6 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 1,17 Piano 2-3
Dal 23/12/1996 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 184, Part. 218, Sub. 6 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Superficie catastale 122 mq Rendita € 581,01

I titolari catastali attuali corrispondono con i proprietari dell'immobile reali

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/06/1997 al 26/06/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 184, Part. 218, Sub. 13 Categoria A3 Cl.5, Cons. 1 Rendita € 77,47 Piano 3
Dal 26/06/1997 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 184, Part. 218, Sub. 13 Categoria A3 Cl.5, Cons. 0,5 Superficie catastale 15 mq Rendita € 38,73 Piano 3

Dalla visura catastale si rileva che l'intestazione del subalterno 13 risulta errata in quanto alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano quote pari ad 2/6 oltre a 4/6 in comproprietà. Al coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultano solo 4/6 in comproprietà. Nella realtà, visti i titoli di provenienza dei 2 appartamenti, i 2/6 assegnati catastalmente alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* devono essere divisi con il coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Per cui l'intestazione corretta è come quella riportata sopra.

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/1981 al 18/09/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 184, Part. 218, Sub. 8 Categoria C6, Cons. 39 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,22 Piano S1
Dal 18/09/1981 al 23/12/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 184, Part. 218, Sub. 8 Categoria C6 Cl.5, Cons. 39 Superficie catastale 0 mq Rendita € 217,53 Piano S1
Dal 23/12/1996 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 184, Part. 218, Sub. 8 Categoria C6 Cl.5, Cons. 39 Superficie catastale 43 mq Rendita € 217,53 Piano S1

I titolari catastali attuali corrispondono con i proprietari dell'immobile reali

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/09/1981 al 25/09/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 184, Part. 218, Sub. 9 Categoria C6 Cl.5, Cons. 31 Rendita € 0,09 Piano S1
Dal 25/09/1981 al 29/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 184, Part. 218, Sub. 9 Categoria C6 Cl.5, Cons. 31 Rendita € 0,17 Piano S1
Dal 29/09/1989 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 184, Part. 218, Sub. 9 Categoria C6 Cl.5, Cons. 31 Superficie catastale 33 mq Rendita € 172,91 Piano S1

I titolari catastali attuali corrispondono con i proprietari reali dell'immobile

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	184	218	5		A3	5	8	157 mq	619,75 €	2-3	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento è il risultato della fusione di più unità immobiliari catastali, pertanto il subalterno 5 è solo una piccola porzione dello stesso appartamento e la situazione attuale non corrisponde a quella rappresentata catastalmente.

Le difformità riscontrate riguardano soprattutto la fusione dei due appartamenti originari per i quali è necessario procedere con la variazione catastale. Il costo per tale regolarizzazione sarà considerato nel calcolo del valore dell'immobile.

- presentazione di nuove planimetrie catastali (2) con elaborato planimetrico €. 800,00
- diritti e spese accessorie €. 100,00

Tali spese sono relative ai beni 1, 2, 3, 4 e 5.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	184	218	6		A3	5	7,5	122 mq	581,01 €	2-3	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento è il risultato della fusione di più unità immobiliari catastali, pertanto il subalterno 6 è solo una porzione dello stesso appartamento e la situazione attuale non corrisponde a quella rappresentata catastalmente.

Le difformità riscontrate riguardano soprattutto la fusione dei due appartamenti originari per i quali è necessario procedere con la variazione catastale. Il costo per tale regolarizzazione sarà considerato nel calcolo del valore dell'immobile.

- presentazione di nuove planimetrie catastali (2) con elaborato planimetrico €. 800,00
- diritti e spese accessorie €. 100,00

Tali spese sono relative ai beni 1, 2, 3, 4 e 5.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	184	218	13		A3	5	0,5	15 mq	38,73 €	3	

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento è il risultato della fusione di più unità immobiliari catastali, pertanto il subalterno 13 è solo una porzione dello stesso appartamento e la situazione attuale non corrisponde a quella rappresentata catastalmente.

Le difformità riscontrate riguardano soprattutto la fusione dei due appartamenti originari per i quali è necessario procedere con la variazione catastale. Il costo per tale regolarizzazione sarà considerato nel calcolo del valore dell'immobile.

- presentazione di nuove planimetrie catastali (2) con elaborato planimetrico €. 800,00
- diritti e spese accessorie €. 100,00

Tali spese sono relative ai beni 1, 2, 3, 4 e 5.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	184	218	8		C6	5	39	43 mq	217,53 €	S1		

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'autorimessa è il risultato della fusione di più unità immobiliari catastali, pertanto il subalterno 8 è solo una porzione dello stesso garage e la situazione attuale non corrisponde a quella rappresentata catastalmente.

Le difformità riscontrate riguardano soprattutto la fusione dei due appartamenti originari per i quali è necessario procedere con la variazione catastale. Il costo per tale regolarizzazione sarà considerato nel calcolo del valore dell'immobile.

- presentazione di nuove planimetrie catastali (2) con elaborato planimetrico €. 800,00
- diritti e spese accessorie €. 100,00

Tali spese sono relative ai beni 1, 2, 3, 4 e 5.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	184	218	9		C6	5	31	33 mq	172,91 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il garage è il risultato della fusione di più unità immobiliari catastali, pertanto il subalterno 9 è solo una porzione dello stesso garage e la situazione attuale non corrisponde a quella rappresentata catastalmente.

Le difformità riscontrate riguardano soprattutto la fusione dei due appartamenti originari per i quali è necessario procedere con la variazione catastale. Il costo per tale regolarizzazione sarà considerato nel calcolo del valore dell'immobile.

- presentazione di nuove planimetrie catastali (2) con elaborato planimetrico €. 800,00
- diritti e spese accessorie €. 100,00

Tali spese sono relative ai beni 1, 2, 3, 4 e 5.

**PRECISAZIONI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Lo stato dei luoghi dell'appartamento posto al piano secondo e terzo, non risulta conforme né catastalmente né urbanisticamente in quanto derivante dalla fusione di più unità immobiliari originarie e dei relativi subalterni catastali. Il subalterno trattato in questo bene è pertanto solo una porzione di quanto risulta nella realtà.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Lo stato dei luoghi dell'appartamento posto al piano secondo e terzo, non risulta conforme né catastalmente né urbanisticamente in quanto derivante dalla fusione di più unità immobiliari originarie e dei relativi subalterni catastali. Il subalterno trattato in questo bene è pertanto solo una porzione di quanto risulta nella realtà.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

Lo stato dei luoghi dell'appartamento posto al piano secondo e terzo, non risulta conforme né catastalmente né urbanisticamente in quanto derivante dalla fusione di più unità immobiliari originarie e dei relativi subalterni

catastali. Il subalterno trattato in questo bene è pertanto solo una porzione di quanto risulta nella realtà.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Lo stato dei luoghi del garage posto al piano seminterrato, non risulta conforme ne catastalmente ne urbanisticamente in quanto derivante dalla fusione di due unità immobiliari originarie e dei relativi subalterni catastali. Il subalterno trattato in questo bene è pertanto solo una porzione di quanto risulta nella realtà.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Lo stato dei luoghi del garage posto al piano seminterrato, non risulta conforme ne catastalmente ne urbanisticamente in quanto derivante dalla fusione di più unità immobiliari originarie e dei relativi subalterni catastali. Il subalterno trattato in questo bene è pertanto solo una porzione di quanto risulta nella realtà.

**PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Nessuno

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Nessuno

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

Nessuno

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Nessuno

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Nessuno

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, sia sotto il profilo strutturale che impiantistico. Da segnalare solamente la necessità di alcune riprese di imbiancatura internamente ed esternamente.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**



L'immobile risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione, sia sotto il profilo strutturale che impiantistico. Da segnalare alcune infiltrazioni evidenti da risolvere, oltre la necessità di alcune riprese di imbiancatura internamente ed esternamente.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione, sia sotto il profilo strutturale che impiantistico.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione, sia sotto il profilo strutturale che impiantistico. Da segnalare alcune parti di muratura con umidità di risalita.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione, sia sotto il profilo strutturale che impiantistico. Da segnalare alcune parti di muratura con umidità di risalita.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Risultano parti comuni con le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato le scale condominiali, la rampa di accesso alle autorimesse, oltre a quanto stabilito per legge.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Risultano parti comuni con le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato le scale condominiali, la rampa di accesso alle autorimesse, oltre a quanto stabilito per legge.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

Risultano parti comuni con le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato le scale condominiali, la rampa di accesso alle autorimesse, oltre a quanto stabilito per legge.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Risultano parti comuni con le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato le scale condominiali, la rampa di accesso alle autorimesse, oltre a quanto stabilito per legge.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Risultano parti comuni con le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato le scale condominiali, la rampa di accesso alle autorimesse, oltre a quanto stabilito per legge.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Nessuna se non quelle derivanti dall'istituto del condominio.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Nessuna se non quelle derivanti dall'istituto del condominio.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

Nessuna se non quelle derivanti dall'istituto del condominio.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Nessuna se non quelle derivanti dall'istituto del condominio.

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Nessuna se non quelle derivanti dall'istituto del condominio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Il fabbricato risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponato con muratura. la copertura risulta in parte a terrazza praticabile (piano secondo) ed in parte piana non praticabile (piano terzo). Le pareti divisorie risultano in laterizio ed in cartongesso. Per quanto riguarda gli infissi esterni questi sono in legno e vetro, quelli interni sono in legno.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Il fabbricato risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponato con muratura. La copertura risulta in parte a terrazza praticabile (piano secondo) ed in parte piana non praticabile (piano terzo). Le pareti divisorie risultano in laterizio ed in cartongesso. Per quanto riguarda gli infissi esterni questi sono in legno e vetro, quelli interni sono in legno.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

Il fabbricato risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponato con muratura. la copertura risulta in parte a terrazza praticabile (piano secondo) ed in parte piana non praticabile (piano terzo). Le pareti divisorie risultano in laterizio. L'infisso esterno è in alluminio e vetro.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Il fabbricato risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponato con muratura. la copertura risulta in parte a terrazza praticabile (piano secondo) ed in parte piana non praticabile (piano terzo). Le pareti divisorie risultano in laterizio. Per quanto riguarda gli infissi esterni questi sono in metallo.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Il fabbricato risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponato con muratura. la copertura risulta in parte a terrazza praticabile (piano secondo) ed in parte piana non praticabile (piano terzo). Le pareti divisorie risultano in laterizio. Per quanto riguarda gli infissi esterni questi sono in metallo

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge comproprietario e dal figlio maggiorenne.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge comproprietario e dal figlio maggiorenne.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge comproprietario e dal figlio maggiorenne.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge comproprietario e dal figlio maggiorenne.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge comproprietario e dal figlio maggiorenne.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1989 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Petroni Maurizio	29/09/1989	164045	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Off. territoriale di Pistoia	16/10/1989	6435	4218
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1996 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Regni Marco	23/12/1996	94119	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Agenzia Entrate Uff. territoriale di Pistoia	21/01/1997	542	393
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/1997 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Regni Marco	26/06/1997	99362	11871
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Uff. territoriale di Pistoia	23/07/1997	5059	3619
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			

Dal 23/12/1996 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Regni Marco	23/12/1996	94119	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Uff. territoriale di Pistoia	21/01/1997	542	393
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Dal 29/09/1989 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Atti</b>			
		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Petroni Maurizio	29/09/1989	164045	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Uff. territoriale di Pistoia	16/10/1989	6435	4218
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2019

Reg. gen. 10758 - Reg. part. 7378

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità trascritta ai sensi della circolare 3/2003. La quota è riferita alla proprietà di 1/2 intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e riguardante il subalterno 5.

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 30/12/2019

Reg. gen. 11197 - Reg. part. 7659

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2019

Reg. gen. 10758 - Reg. part. 7378

Quota: 1/2

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

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

Note: Formalità trascritta ai sensi della circolare 3/2003. La quota è riferita alla proprietà di 1/2 intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e riguardante il subalterno 6.



- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pistoia il 30/12/2019  
Reg. gen. 11197 - Reg. part. 7659  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pistoia il 17/12/2019  
Reg. gen. 10758 - Reg. part. 7378  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Formalità trascritta ai sensi della circolare 3/2003. La quota è riferita alla proprietà di 1/2 intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e riguardante il subalterno 13.
- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pistoia il 30/12/2019  
Reg. gen. 11197 - Reg. part. 7659  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pistoia il 17/12/2019  
Reg. gen. 10758 - Reg. part. 7378  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Formalità trascritta ai sensi della circolare 3/2003. La quota è riferita alla proprietà di 1/2 intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e riguardante il subalterno 8.
- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pistoia il 30/12/2019

Reg. gen. 11197 - Reg. part. 7659

Quota: 1/2

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

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

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/03/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2019

Reg. gen. 10758 - Reg. part. 7378

Quota: 1/2

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

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

Note: Formalità trascritta ai sensi della circolare 3/2003. La quota è riferita alla proprietà di 1/2 intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e riguardante il subalterno 9.

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 30/12/2019

Reg. gen. 11197 - Reg. part. 7659

Quota: 1/2

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

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

### **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

L'unità immobiliare risulta ricadere in zone di R.U. attualmente in vigore TR1 Tessuti di recente formazione consolidati; UTOE 6 - Aree della città Sistema funzionale della città capoluogo - Sub-sistema a prevalente funzione residenziale del capoluogo.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica risulta ricadere in 3.1 aree in cui non sono segnalati eventi di ristagno e alluvionamento.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

L'unità immobiliare risulta ricadere in zone di R.U. attualmente in vigore TR1 Tessuti di recente formazione consolidati; UTOE 6 - Aree della città Sistema funzionale della città capoluogo - Sub-sistema a prevalente funzione residenziale del capoluogo.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica risulta ricadere in 3.1 aree in cui non sono segnalati eventi di ristagno e alluvionamento.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

L'unità immobiliare risulta ricadere in zone di R.U. attualmente in vigore TR1 Tessuti di recente formazione consolidati; UTOE 6 - Aree della città Sistema funzionale della città capoluogo - Sub-sistema a prevalente funzione residenziale del capoluogo.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica risulta ricadere in 3.1 aree in cui non sono segnalati eventi di ristagno e alluvionamento.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

L'unità immobiliare risulta ricadere in zone di R.U. attualmente in vigore TR1 Tessuti di recente formazione consolidati; UTOE 6 - Aree della città Sistema funzionale della città capoluogo - Sub-sistema a prevalente funzione residenziale del capoluogo.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica risulta ricadere in 3.1 aree in cui non sono segnalati eventi di ristagno e alluvionamento.

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

L'unità immobiliare risulta ricadere in zone di R.U. attualmente in vigore TR1 Tessuti di recente formazione consolidati; UTOE 6 - Aree della città Sistema funzionale della città capoluogo - Sub-sistema a prevalente funzione residenziale del capoluogo.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica risulta ricadere in 3.1 aree in cui non sono segnalati eventi di ristagno e alluvionamento.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

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

Il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato con:

- Concessione Edilizia n° 201 del 4 maggio 1979, intestata a Berti Amedeo
- variante, Concessione Edilizia n° 345 del 16 luglio 1981.

Successivamente per opere eseguite in assenza di titoli edilizi è stato oggetto di:

- Concessione in Sanatoria L.47/85 n° 67 del 7/1/1992 per l'appartamento
- Concessione in Sanatoria L.47/85 n° 119 del 28/2/1989 per alcune parti condominiali

Per modifiche interne è stato presentato

- Art. 26 L. 47/85 protocollo 57817 del 19/09/1990

Risulta rilasciata l'agibilità successivamente alla costruzione

- n° 64/81 del 19/12/1981, oggi decaduta per le modifiche apportate.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

Le difformità riscontrate riguardano soprattutto la fusione dei due appartamenti originari per i quali si ritiene che la sanatoria sia meno dispendiosa del ripristino. Il costo per tale regolarizzazione sarà considerato nel calcolo del valore dell'immobile.

Il costo per tale sanatoria edilizia viene calcolato in complessivi €. 3.750,00 così suddivisi:

- sanzione per fusione e modifiche interne €. 1.000,00
- Spese tecniche e di presentazione €. 2.500,00
- anticipazione spese €. 250,00

N.B. Tali spese, sanzioni ed onorari sono complessive per i beni 1, 2 e 3

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

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

Il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato con:

- Concessione Edilizia n° 201 del 4 maggio 1979, intestata a Berti Amedeo
- variante, Concessione Edilizia n° 345 del 16 luglio 1981.

Successivamente per opere eseguite in assenza di titoli edilizi è stato oggetto di:

- Autorizzazione a Sanatoria L. 47/85 n° 641 del 13/12/1990 per l'appartamento
- Concessione in Sanatoria L.47/85 n° 67 del 7/1/1992 per l'appartamento
- Concessione in Sanatoria L.47/85 n° 119 del 28/2/1989 per alcune parti condominiali

Per modifiche interne è stato presentato

- Art. 26 L. 47/85 protocollo 35273 del 7/7/1997

Risulta rilasciata l'agibilità successivamente alla costruzione

- n° 64/81 del 19/12/1981, oggi decaduta per le modifiche apportate.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Le difformità riscontrate riguardano soprattutto la fusione dei due appartamenti originari per i quali si ritiene che la sanatoria sia meno dispendiosa del ripristino. Il costo per tale regolarizzazione sarà considerato nel



calcolo del valore dell'immobile.

Il costo per tale sanatoria edilizia viene calcolato in complessivi €. 3.750,00 così suddivisi:

- sanzione per fusione e modifiche interne €. 1.000,00
- Spese tecniche e di presentazione €. 2.500,00
- anticipazione spese €. 250,00

N.B. Tali spese, sanzioni ed onorari sono complessive per i beni 1, 2 e 3

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

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

Il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato con:

- Concessione Edilizia n° 201 del 4 maggio 1979, intestata a Berti Amedeo
- variante, Concessione Edilizia n° 345 del 16 luglio 1981.

Successivamente per opere eseguite in assenza di titoli edilizi è stato oggetto di:

- Autorizzazione a Sanatoria L. 47/85 n° 641 del 13/12/1990 per l'appartamento
- Concessione in Sanatoria L.47/85 n° 67 del 7/1/1992 per l'appartamento
- Concessione in Sanatoria L.47/85 n° 119 del 28/2/1989 per alcune parti condominiali

Per modifiche interne è stato presentato

- Art. 26 L. 47/85 protocollo 35273 del 7/7/1997

Risulta rilasciata l'agibilità successivamente alla costruzione

- n° 64/81 del 19/12/1981, oggi decaduta per le modifiche apportate.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Le difformità riscontrate riguardano soprattutto la fusione dei due appartamenti originari per i quali si ritiene che la sanatoria sia meno dispendiosa del ripristino. Il costo per tale regolarizzazione sarà considerato nel calcolo del valore dell'immobile.

Il costo per tale sanatoria edilizia viene calcolato in complessivi €. 3.750,00 così suddivisi:

- sanzione per fusione e modifiche interne €. 1.000,00
- Spese tecniche e di presentazione €. 2.500,00
- anticipazione spese €. 250,00

N.B. Tali spese, sanzioni ed onorari sono complessive per i beni 1, 2 e 3

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

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

Il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato con:

- Concessione Edilizia n° 201 del 4 maggio 1979, intestata a Berti Amedeo
  - variante, Concessione Edilizia n° 345 del 16 luglio 1981.
  - Autorizzazione a Sanatoria L. 47/85 n° 641 del 13/12/1990
  - Concessione in Sanatoria L.47/85 n° 119 del 28/2/1989 per alcune parti condominiali
- Risulta rilasciata l'agibilità successivamente alla costruzione
- n° 64/81 del 19/12/1981, oggi decaduta per le modifiche apportate.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Le difformità riscontrate riguardano soprattutto la fusione dei due garage originari per i quali si ritiene che la sanatoria sia meno dispendiosa del ripristino. La pratica edilizia dovrà essere a carico dell'aggiudicatario ed il costo per tale regolarizzazione sarà considerato nel calcolo del valore dell'immobile.

Il costo per tale sanatoria edilizia viene calcolato in complessivi €. 2.700,00 così suddivisi:

- sanzione per fusione e modifiche interne €. 1.000,00
- Spese tecniche e di presentazione €. 1.500,00
- Anticipazioni spese 200,00

Tali spese sono relative ai beni 4 e 5.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

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

Il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è stato edificato con:

- Concessione Edilizia n° 201 del 4 maggio 1979, intestata a Berti Amedeo
  - variante, Concessione Edilizia n° 345 del 16 luglio 1981.
  - Autorizzazione a Sanatoria L. 47/85 n° 641 del 13/12/1990
  - Concessione in Sanatoria L.47/85 n° 119 del 28/2/1989 per alcune parti condominiali
- Risulta rilasciata l'agibilità successivamente alla costruzione
- n° 64/81 del 19/12/1981, oggi decaduta per le modifiche apportate.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Le difformità riscontrate riguardano soprattutto la fusione dei due garage originari per i quali si ritiene che la sanatoria sia meno dispendiosa del ripristino. La pratica edilizia dovrà essere a carico dell'aggiudicatario ed il costo per tale regolarizzazione sarà considerato nel calcolo del valore dell'immobile.

Il costo per tale sanatoria edilizia viene calcolato in complessivi € 2.700,00 così suddivisi:

- sanzione per fusione e modifiche interne € 1.000,00
- Spese tecniche e di presentazione € 1.500,00
- Anticipazioni spese 200,00

Tali spese sono relative ai beni 4 e 5.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dai dati forniti dall'amministratore del condominio Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risultano quote pregresse da corrispondere a congruaglio.

La quota indicata è complessiva per tutti i beni del lotto 1.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dai dati forniti dall'amministratore del condominio Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risultano quote pregresse da corrispondere a conguaglio.

La quota indicata è complessiva per tutti i beni del lotto 1.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dai dati forniti dall'amministratore del condominio Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risultano quote pregresse da corrispondere a conguaglio.

La quota indicata è complessiva per tutti i beni del lotto 1.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dai dati forniti dall'amministratore del condominio Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risultano quote pregresse da corrispondere a conguaglio.

La quota indicata è complessiva per tutti i beni del lotto 1.



## BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dai dati forniti dall'amministratore del condominio Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risultano quote pregresse da corrispondere a conguaglio.

La quota indicata è complessiva per tutti i beni del lotto 1.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 136 - 142, piano T

### 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 debitori:

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

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

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

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

**NOTA BENE**

Per quanto riguarda il magazzino distinto in foglio 8 del Comune di Monsummano Terme particella 803 subalterno 7, risulta intestato per la quota di piena proprietà di 1/1 alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre per quanto riguarda l'area urbana distinta dalla particella 803 subalterno 13, risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**CONFINI**

L'unità immobiliare (sub. 7) confina sui 4 lati con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, s.s.a.  
 Per quanto riguarda il resede che sarà assegnato in via esclusiva, confina con Via della Repubblica, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e subalterno 7, s.s.a.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	202,74 mq	255,00 mq	1	255,00 mq	3,45 m	Terra
Area urbana	77,00 mq	77,00 mq	0.18	13,86 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>268,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>268,86 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/04/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 803, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 162 Rendita € 1,02 Piano T
Dal 20/04/1994 al 31/01/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 803, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 162 Superficie catastale 342 mq Rendita € 652,59 Piano T
Dal 31/01/2022 al 17/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 803, Sub. 7 Categoria C2

		Cl.4, Cons. 205 Superficie catastale 228 mq Rendita € 825,81 Piano T
Dal 17/10/2023 al 21/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 803, Sub. 13 Categoria F1 Superficie catastale 228 mq Piano Terra

A seguito delle variazioni catastali del 31/01/2022 e del 17/10/2023, eseguite su autorizzazione del G.E. risulta che il bene 6 del lotto 2 è costituito da magazzino distinto dal subalterno 7 e dal subalterno 13 quale area urbana a servizio esclusivo del subalterno 7.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	803	7		C2	4	205	228 mq	825,81 €	T		
	8	803	13		F1		77			T		

### Corrispondenza catastale

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

L'ultimo dato catastale riporta un classamento e rendita proposti

## PRECISAZIONI

Si è ritenuto che, per una vendita più agevole dell'unità immobiliare (subalterno 7), sia assegnata come pertinenza esclusiva l'area urbana identificata dal subalterno 13.

## PATTI

nessuno

L'immobile risulta in condizioni mediocri per la vetustà e la scarsa manutenzione.

PARTI COMUNI

Dopo l'assegnazione non vi saranno parti comuni, Se non quelli definiti per la normativa condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

ASTE GIUDIZIARIE®  
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponato con muratura. Le pareti divisorie risultano in laterizio. Per quanto riguarda gli infissi esterni questi sono in alluminio, come quelli interni.

ASTE GIUDIZIARIE®  
STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, comunque non utilizzato.

ASTE GIUDIZIARIE®  
PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1985 al 20/04/1994	**** Omissis ****	<b>Costituzione di società e Conferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Gloria Elio	28/09/1985	28927	9059
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pescia	17/10/1985	2867	1991
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate di Pescia	30/09/1985	2840	230		

Dal 11/02/1992 al 17/07/1993	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/02/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate ufficio territorio di Pescia	02/04/1993	1128	729
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia Entrate ufficio territorio di Pescia	31/03/1993	97	93		
Dal 17/07/1993 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			17/03/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle entrate ufficio territorio	20/01/1994	198	142
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle entrate ufficio territorio	17/01/1994	70	103		
Dal 20/04/1994 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Stromillo Agostino	20/04/1994	26486	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pescia	05/05/1994	1563	943
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le provenienze sopra riportate riguardano il subalterno 7 (magazzino) relativamente alla Costituzione di società e Conferimento e Trasformazione di società; mentre per il subalterno 13 (area urbana) è derivata dalle due successioni.

Per quanto riguarda la porzione di ex ente comune, consistente attualmente nell'area urbana prospiciente il magazzino ed identificata in foglio 8 dalla particella 803 subalterni 13, la provenienze da considerarsi sono sia le due successioni che la costituzione di società con conferimento e la trasformazione della società stessa.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 23/01/2019  
Reg. gen. 316 - Reg. part. 39  
Quota: 1/1  
Importo: € 308.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 307.333,51  
Spese: € 666,49  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 09/10/2018  
N° repertorio: 1118

### Trascrizioni

- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 16/12/2019  
Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003
- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 30/12/2019  
Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato nel quale l'immobile si trova risulta ricadere in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA); UTOE 1; L'immobile ricade inoltre in vincolo zona C Area di tutela delle falde termali di Montecatini Terme e Monsummano Terme;

## 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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato nel quale l'unità immobiliare è inserita risulta edificato con:

- Licenza Edilizia anno 1966 numero 286 del 9 dicembre 1966

Successivamente per opere eseguite in assenza dei dovuti titoli è stata rilasciata

- Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 724 del 1994 n° 46 del 24/01/2001

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

A seguito del sopralluogo e da quanto depositato presso il comune di Montecatini T.me l'immobile risulta edificato a cavallo tra il 1966 ed il 1967. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria. Negli elaborati a questa allegata, viene rappresentata la soffitta, senza però riportarne le altezze, ma soprattutto non sono stati rappresentati i prospetti e le sezioni per rilevare le modifiche intervenute ed eseguite durante la costruzione del fabbricato. Certamente dalla documentazione fotografica allegata alla suddetta pratica, si evince che la conformazione della copertura dell'intero fabbricato risultava modificata rispetto allo stato licenziato. Pertanto, all'epoca del condono, tali modifiche sarebbero state da evidenziare e rilevare.

Ad oggi per poter regolarizzare lo stato attuale, considerando la non verifica della doppia conformità dell'opera, si prevedono i seguenti oneri:

Oneri di urbanizzazione prima, secondaria e costo di costruzione €. 27.000,00 circa;

Sanzione €. 64.000,00 circa;

Prestazioni e certificazioni tecniche 12.000,00 €. circa.

Tali considerazioni valgono anche per le altre unità immobiliari ricomprese nell'immobile. I costi sopra

riportati risultano complessivi alla totale regolarizzazione dei beni 6 del lotto 2 e 7 e 8 del lotto 3.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nessuno

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

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

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

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

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

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

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



**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

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

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

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

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

**NOTA BENE**

Per quanto riguarda l'appartamento distinto in foglio 8 del Comune di Monsummano Terme particella 803 subalterno 9, risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2, mentre la rimessa al piano interrato, il locale di deposito con corte esclusiva e l'ingresso-vano scala rispettivamente identificati in foglio 8 dalla particella 803 subalterni 10, 11 e 12 risultano intestati a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**CONFINI**

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

L'unità immobiliare (sub. 8) confina sui 4 lati con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, s.s.a.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

L'appartamento 8 (sub. 9) occupa l'intero piano della palazzina e pertanto si affaccia sui 4 lati sulla corte (porzione del subalterno 11), s.s.a.

La rimessa distinta dal Sub. 10 confina con beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, s.s.a.

CONSISTENZA

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	33,79 mq	35,65 mq	1	35,65 mq	3,45 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino (porzione sub. 11)	2308,49 mq	2308,49 mq	0,02	46,17 mq	0,00 m	terra
Balcone scoperto (sub. 9)	26,54 mq	26,54 mq	0,25	6,63 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto (sub. 9)	17,28 mq	17,28 mq	0,25	4,32 mq	0,00 m	primo
Cantina (sub. 10)	16,03 mq	20,19 mq	0,2	4,04 mq	2,30 m	interrato
Abitazione (sub. 9)	213,26 mq	261,41 mq	1	261,41 mq	3,00 m	primo
Soffitta (sub. 9)	217,50 mq	263,71 mq	0,33	87,02 mq	0,00 m	piano secondo
Locale di Deposito (porzione sub. 11)	20,56 mq	26,34 mq	0,20	5,27 mq	2,30 m	Interrato
Ingresso e vano scala (sub. 12)	16,16 mq	19,76 mq	0,30	5,93 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>420,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>420,79 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per una migliore collocazione sul mercato del bene l'abitazione è stata valutata considerando come pertinenze esclusive dell'intero piano interrato, dell'ingresso - vano scale e del resede distinti dai subalterni 10, 11 e 12.

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 803, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 Superficie catastale 35 mq Rendita € 0,12 Piano T
Dal 01/01/1992 al 31/01/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 803, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 Superficie catastale 39 mq Rendita € 88,57 Piano T
Dal 31/01/2022 al 07/02/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 803, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 34 Superficie catastale 39 mq Rendita € 86,04 Piano T

L'ultimo dato catastale riporta un classamento e rendita proposti

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 11/02/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 803, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 19 Rendita € 2,26 Piano S1-1-2
Dal 11/02/1992 al 17/07/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 803, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 19 Rendita € 686,93 Piano S1-1-2
Dal 17/07/1993 al 31/01/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 803, Sub. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 19 Superficie catastale 39 mq Rendita € 686,89 Piano S1-1-2
Dal 31/01/2022 al 21/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 803, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 24,5 Superficie catastale 228 mq

		Rendita € 2.593,90 Piano 1-2
Dal 17/10/2023 al 21/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 803, Sub. 12 Categoria F4
Dal 17/10/2023 al 21/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 803, Sub. 11 Categoria C2 Cl.2, Cons. 21 Superficie catastale 228 mq Rendita € 61,82 Piano S1-T
Dal 17/10/2023 al 21/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 803, Sub. 10 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 Superficie catastale 20 mq Rendita € 29,75 Piano S1

A seguito delle variazioni catastali del 31/01/2022 e del 17/10/2023, eseguite su autorizzazione del G.E. risulta che il bene 8 del lotto 2 è costituito da appartamento distinto dal subalterno 9 e dai subalterni 10, 11 e 12.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	803	8		C6	3	34	39 mq	86,04 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

L'ultimo dato catastale riporta un classamento e rendita proposti

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	803	10		C6	1	16	21 mq	29,75 €	S1	
	8	803	9		A2	3	24,5	342 mq	2593,9 €	1-2	
	8	803	11		C2	2	21	228 mq	61,82 €	S1-T	
	8	803	12		F4						

### Corrispondenza catastale

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

L'ultimo dato catastale riporta un classamento e rendita proposti.

### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

Per una migliore collocazione sul mercato del bene il garage distinto dal subalterno 8, dovrà essere ceduto assieme all'appartamento (subalterno 9) come sua pertinenza. Dovrà inoltre essere tamponata con muratura la porta di collegamento interna, esistente tra il lo stesso garage e l'attiguo magazzino (subalterno 7).

#### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

A seguito delle variazioni catastali del 31/01/2022 e del 17/10/2023, eseguite su autorizzazione del G.E. risulta che il bene 8 del lotto 2 è costituito da appartamento distinto dal subalterno 9 e dai subalterni 10, 11 e 12.

Dovrà essere chiusa l'attuale porta interna di collegamento tra il ingresso-vano scala ed il magazzino.

### PATTI

#### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

nessuno

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

nessuno

#### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

L'immobile risulta in condizioni mediocri per la vetustà e la scarsa manutenzione.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

La situazione attuale dell'immobile risulta discreto, si rilevano infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, dal piano soffitta e vistose crepe di assestamento, sempre al piano soffitta.

#### PARTI COMUNI

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

Successivamente all'assegnazione, il nuovo proprietario potrà assegnare, se ritenuto necessario, il resede oggi distinto da porzione del subalterno 11, come entità comune tra lo stesso garage e l'appartamento distinto dal subalterno 9.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

risultano parti comuni attuali il resede circostante il fabbricato, le scale, la cantina di arrivo scala al piano seminterrato ed il vano centrale termica.

Si ritiene comunque che per una vendita più agevole l'appartamento venga unito al bene 7 costituendo così un lotto a se stante per il quale prima della vendita siano definite le parti esclusive.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

nessuna

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

Nessuna se non quelle derivanti dall'istituto del condominio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

Il fabbricato risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponato con muratura. Le pareti divisorie risultano in laterizio. Per quanto riguarda gli infissi esterni questi sono in ferro.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

Il fabbricato risulta realizzato con struttura in cemento armato, tamponato con muratura. la copertura risulta in parte a terrazza praticabile (piano secondo) ed in parte piana non praticabile (piano terzo). Le pareti divisorie risultano in laterizio. Per quanto riguarda gli infissi esterni questi sono in legno e vetro, quelli interni sono in legno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

L'immobile risulta libero, comunque non utilizzato.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta avere la residenza presso l'appartamento anche se al momento del sopralluogo l'appartamento non sembrava abitato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1985 al 20/04/1994	**** Omissis ****	Costituzione di società e Conferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Di Gloria Elio	28/09/1985	28927	9059	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia delle Entrate di Pescia	17/10/1985	2867	1991	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Agenzia delle Entrate di Pescia	30/09/1985	2840	230			
Dal 20/04/1994 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Stromillo Agostino	20/04/1994	26486		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Agenzia delle Entrate di Pescia	05/05/1994	1563	943	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1985 al 20/04/1994	**** Omissis ****	<b>Costituzione di società e Conferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Gloria Elio	28/09/1985	28927	9059
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pescia	17/10/1985	2867	1991

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Pescaia	30/09/1985	2840	230
Dal 11/02/1992 al 17/07/1993	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/02/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate ufficio territorio di Pescaia	02/04/1993	1128	729
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia Entrate ufficio territorio di Pescaia	31/03/1993	97	93
Dal 17/07/1993 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			17/03/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle entrate ufficio territorio	20/01/1994	198	142
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle entrate ufficio territorio	17/01/1994	70	103
Dal 20/04/1994 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Stromillo Agostino	20/04/1994	26486	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Pescaia	05/05/1994	1563	943
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le provenienze sopra riportate riguardano il subalterno 9 (appartamento), è derivata dalle due successioni. Per quanto riguarda gli ex enti comuni, consistenti attualmente in rimessa al piano interrato, il locale di deposito con corte esclusiva e l'ingresso-vano scala, identificati in foglio 8 dalla particella 803 subalterni 10, 11 e 12, le provenienze da considerarsi sono sia le due successioni che la costituzione di società con conferimento e la trasformazione della società stessa.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 23/01/2019  
Reg. gen. 316 - Reg. part. 39  
Quota: 1/1  
Importo: € 308.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 307.333,51  
Spese: € 666,49  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 09/10/2018  
N° repertorio: 1118

### *Trascrizioni*

- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 16/12/2019  
Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pescia il 30/12/2019

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 25/03/2019

Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 777.043,78

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 04/03/2019

N° repertorio: 410

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/08/2019

Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694

Quota: 1/1

Importo: € 26.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.918,85

Spese: € 3.880,19

Interessi: € 5.200,96

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 06/02/2019

N° repertorio: 206

**Trascrizioni**

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pescia il 16/12/2019

Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pescia il 30/12/2019

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

---

Il fabbricato nel quale l'immobile si trova risulta ricadere in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA); UTOE 1; L'immobile ricade inoltre in vincolo zona C Area di tutela delle falde termali di Montecatini Terme e Monsummano Terme;

### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

---

Il fabbricato nel quale l'immobile si trova risulta ricadere in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA); UTOE 1; L'immobile ricade inoltre in vincolo zona C Area di tutela delle falde termali di Montecatini Terme e Monsummano Terme.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, 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 non risulta agibile.

Il fabbricato nel quale l'unità immobiliare è inserita risulta edificato con:

- Licenza Edilizia anno 1966 numero 286 del 9 dicembre 1966

Successivamente per opere eseguite in assenza dei dovuti titoli è stata rilasciata

- Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 724 del 1994 n° 46 del 24/01/2001



**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

A seguito del sopralluogo e da quanto depositato presso il comune di Montecatini T.me l'immobile risulta edificato a cavallo tra il 1966 ed il 1967. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria. Negli elaborati a questa allegata, viene rappresentata la soffitta, senza però riportarne le altezze, ma soprattutto non sono stati rappresentati i prospetti e le sezioni per rilevare le modifiche intervenute ed eseguite durante la costruzione del fabbricato. Certamente dalla documentazione fotografica allegata alla suddetta pratica, si evince che la conformazione della copertura dell'intero fabbricato risultava modificata rispetto allo stato licenziato. Pertanto, all'epoca del condono, tali modifiche sarebbero state da evidenziare e rilevare.

Ad oggi per poter regolarizzare lo stato attuale, considerando la non verifica della doppia conformità dell'opera, si prevedono i seguenti oneri:

Oneri di urbanizzazione prima, secondaria e costo di costruzione €. 27.000,00 circa;

Sanzione €. 64.000,00 circa;

Prestazioni e certificazioni tecniche 12.000,00 €. circa.

Tali considerazioni valgono anche per le altre unità immobiliari ricomprese nell'immobile. I costi sopra riportati risultano complessivi alla totale regolarizzazione dei beni 6 del lotto 2 e 7 e 8 del lotto 3.

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

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

Il fabbricato nel quale l'unità immobiliare è inserita risulta edificato con:

- Licenza Edilizia anno 1966 numero 286 del 9 dicembre 1966

Successivamente per opere eseguite in assenza dei dovuti titoli è stata rilasciata

- Concessione edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 724 del 1994 n° 46 del 24/01/2001

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



A seguito del sopralluogo e da quanto depositato presso il comune di Montecatini T.me l'immobile risulta edificato a cavallo tra il 1966 ed il 1967. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria. Negli elaborati a questa allegata, viene rappresentata la soffitta, senza però riportarne le altezze, ma soprattutto non sono stati rappresentati i prospetti e le sezioni per rilevare le modifiche intervenute ed eseguite durante la costruzione del fabbricato. Certamente dalla documentazione fotografica allegata alla suddetta pratica, si evince che la conformazione della copertura dell'intero fabbricato risultava modificata rispetto allo stato licenziato. Pertanto, all'epoca del condono, tali modifiche sarebbero state da evidenziare e rilevare.

Ad oggi per poter regolarizzare lo stato attuale, considerando la non verifica della doppia conformità dell'opera, si prevedono i seguenti oneri:

Oneri di urbanizzazione prima, secondaria e costo di costruzione €. 27.000,00 circa;

Sanzione €. 64.000,00 circa;

Prestazioni e certificazioni tecniche 12.000,00 €. circa.

Tali considerazioni valgono anche per le altre unità immobiliari ricomprese nell'immobile. I costi sopra riportati risultano complessivi alla totale regolarizzazione dei beni 6 del lotto 2 e 7 e 8 del lotto 3.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

##### **BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

nessuno

##### **BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessuno

#### LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano T**

#### 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 debitori:

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

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

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

## CONFINI

L'appartamento confina con l'unità immobiliare distinta in foglio 8 particella 802 subalterno 5 e con corte comune. La corte comune confina con immobili di cui al lotto 3, per più lati, via della Repubblica e Via Carlo Marx, s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,12 mq	93,34 mq	1	93,34 mq	3,10 m	T
Balcone scoperto	4,38 mq	4,38 mq	0.25	1,09 mq	0,00 m	T
Loggia	5,89 mq	5,89 mq	0.4	2,36 mq	3,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,79 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/06/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 802, Sub. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 0,35

		Piano T
Dal 29/06/1992 al 11/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 802, Sub. 7 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano T
Dal 11/07/2006 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 802, Sub. 7 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 258,23 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	802	7		A3	6	5	97 mq	258,23 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

Lo stato attuale corrisponde con lo stato dei luoghi

### PRECISAZIONI

nessuna

### PATTI

nessuno

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare risulta discreto, per la recente ristrutturazione interna, così come è discreto lo stato di manutenzione e conservazione esterno

## PARTI COMUNI

Resede circostante oltre a quanto stabilito dalla comunione con le altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, se non quelle derivanti dalla comunione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta realizzato in muratura di laterizio portante. Strutture orizzontali in latero cemento, così come la copertura con manto in laterizio. Le pareti divisorie sono realizzate con muratura di laterizio forato. Gli infissi esterni risultano in legno e vetro, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero e privo di arredamento, con gli impianti non attivi

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1992 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pistoia	29/06/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Ufficio Territorio di Pescia	31/07/1992	3189	2083
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	21/07/1992	2066			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 19/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 25/03/2019

Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 777.043,78

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 04/03/2019

N° repertorio: 410

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/08/2019

Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694

Quota: 1/1

Importo: € 26.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.918,85

Spese: € 3.880,19

Interessi: € 5.200,96

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 06/02/2019

N° repertorio: 206

### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Pescia il 16/12/2019



Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Pescia il 30/12/2019

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Il fabbricato nel quale l'immobile si trova risulta ricadere in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA); UTOE 1; L'immobile ricade inoltre in vincolo zona C Area di tutela delle falde termali di Montecatini Terme e Monsummano Terme.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato del quale l'appartamento risulta ricompreso, risulta realizzato con:

- Licenza Edilizia n° 112 del 1 ottobre 1958;

Successivamente l'immobile è stato rialzato con:

-Licenza Edilizia n° 217 del 10 ottobre 1964;

Per alcune difformità riscontrate sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione in Sanatoria del 8 ottobre 2009 n° 77, ai sensi della L. 47/85 e art. 39 L. 724/1994;

- Concessione in Sanatoria del 8 ottobre 2009 n° 78, ai sensi della L. 47/85 e art. 39 L. 724/1994;

- In data 24 dicembre 2010 con protocollo 22875, veniva presentata D.I.A. n° 299/2010 per lavori di manutenzione straordinaria riguardante l'appartamento al piano terra;

- In data 12 agosto 2015 protocollo 14106 è stata presentata S.C.I.A. n° 73/2015 per modifiche interne ed esterne. In data 20/07/2017 con protocollo 15605 veniva presentata comunicazione di fine lavori.

- In data 13/12/2017 è stata presentata C.I.L.A. con protocollo 24519 per manutenzione straordinaria alla recinzione.

- Ape inviata alla Regione Toscana in data 122/05/2017 protocollo 0242338. Classe Energetica G- EPgl 221,07

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

Dal sopralluogo si è potuto rilevare che la finestrella posta nel vano cucina, lato ovest, risulta chiusa, senza i relativi permessi. Oltre a questo si evidenzia che sugli elaborati grafici la misura riportata sempre nel vano cucina non è di ml. 3,00 ma di ml. 4,05.

Per procedere a regolarizzare la chiusura della finestrella presente nei progetti, si ritiene che dovrà essere presentata una richiesta di conformità in sanatoria, per la quale dovrà essere pagata una sanzione amministrativa di €. 1.000,00 oltre diritti di segreteria e bollati pari ad €. 200,00. Dovranno essere aggiunti diritti catastali pari €. 50,00 oltre a prestazioni tecniche complessive per un importo di €. 1.500,00.

Oltre a questo dal confronto tra i rilievi effettuati in zona e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, si sono rilevate alcune differenze che però rientrano nelle tolleranze di cui al DPR 380/2001, per le quali non vi è la necessità di procedere con alcuna regolarizzazione.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano T

#### 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 debitori:

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

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

**CONFINI**

Il magazzino confina con parti comuni (sub. 11) per più lati e appartamento descritto al bene 9, s.s.a.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	14,58 mq	18,63 mq	1	18,63 mq	2,90 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,63 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,63 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/06/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 802, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 0,07 Piano T
Dal 29/06/1992 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 802, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 14 Superficie catastale 19 mq Rendita € 48,44 Piano T

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	8	802	5	C2	3	14	e 19 mq	48,44 €	T	
----------------------	---	-----	---	----	---	----	------------	---------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

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

Lo stato attuale corrisponde con lo stato dei luoghi

### **PRECISAZIONI**

nessuna

### **PATTI**

nessuno

### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare risulta discreto.

### **PARTI COMUNI**

Resede circostante oltre a quanto stabilito dalla comunione con le altre unità immobiliari.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rilevano servitù, se non quelle derivanti dalla comunione.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile risulta realizzato in muratura di laterizio portante. Strutture orizzontali in latero cemento, così come la copertura con manto in laterizio. Le pareti divisorie sono realizzate con muratura di laterizio forato. Gli infissi esterni risultano in legno e vetro, mentre quelli interni sono in legno tamburato.



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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/08/2006
- Scadenza contratto: 03/07/2012

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 200,00

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione del 03/07/2006, registrato a Pescia il 09/08/2006 al n° 2433/ serie 3, per la durata di anni 6, rinnovabile tacitamente per la somma di €. 2400,00 con aggiornamenti al 75% della variazione dell'indice istat.

Il conduttore è la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Da quanto è stato possibile rilevare, per il contratto non risultano pagati regolarmente i rinnovi annuali previsti.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1992 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pistoia	29/06/1992	1313	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Ufficio Territorio di Pescia	31/07/1992	3189	2083
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	21/07/1992	2066			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 19/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 25/03/2019  
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 777.043,78  
Percentuale interessi: 7,50 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/03/2019  
N° repertorio: 410
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 12/08/2019  
Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 16.918,85  
Spese: € 3.880,19  
Interessi: € 5.200,96  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 06/02/2019  
N° repertorio: 206

### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Pescia il 16/12/2019  
Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Pescia il 30/12/2019

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396

Quota: 1/1

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

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato nel quale l'immobile si trova risulta ricadere in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA); UTOE 1; L'immobile ricade inoltre in vincolo zona C Area di tutela delle falde termali di Montecatini Terme e Monsummano Terme.

## **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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato del quale l'appartamento risulta ricompreso, risulta realizzato con:

- Licenza Edilizia n° 112 del 1 ottobre 1958;

Successivamente l'immobile è stato rialzato con:

- Licenza Edilizia n° 217 del 10 ottobre 1964;

Per alcune difformità riscontrate sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione in Sanatoria del 8 ottobre 2009 n° 77, ai sensi della L. 47/85 e art. 39 L. 724/1994;

- Concessione in Sanatoria del 8 ottobre 2009 n° 78, ai sensi della L. 47/85 e art. 39 L. 724/1994;

- In data 24 dicembre 2010 con protocollo 22875, veniva presentata D.I.A. n° 299/2010 per lavori di manutenzione straordinaria riguardante l'appartamento al piano terra;

- In data 12 agosto 2015 protocollo 14106 è stata presentata S.C.I.A. n° 73/2015 per modifiche interne ed esterne. In data 20/07/2017 con protocollo 15605 veniva presentata comunicazione di fine lavori.

- In data 13/12/2017 è stata presentata C.I.L.A. con protocollo 24519 per manutenzione straordinaria alla recinzione.

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



Dal confronto tra i rilievi effettuati sull'edificio e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, si sono rilevate alcune differenze che però rientrano nelle tolleranze di cui al DPR 380/2001, per le quali non vi è la necessità di procedere ad alcuna regolarizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano 1-2

## 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 debitori:

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

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

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

## CONFINI

L'appartamento confina con parti comuni (subalterno 8) l'unità immobiliare distinta in foglio 8 particella 802 subalterno 10 e si affaccia su corte a comune. La corte comune confina con immobili di cui al lotto 3, per più lati, via della Repubblica e Via Carlo Marx, s.s.a.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,22 mq	47,95 mq	1	47,95 mq	3,00 m	1
Soffitta	85,79 mq	98,92 mq	0.33	32,64 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,59 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/09/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fig. 8, Part. 802, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale , mq Rendita € 0,42 Piano 1
Dal 29/09/1995 al 11/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 8, Part. 802, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 133,25 Piano 1
Dal 11/07/2006 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 8, Part. 802, Sub. 9 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 232,41 Piano 1-2

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	802	9		A3	6	4,5	67 mq	232,41 €	1-2	

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

Lo stato attuale corrisponde con lo stato dei luoghi

## PRECISAZIONI

---

nessuna

## PATTI

---

nessuno

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare risulta discreto.

## PARTI COMUNI

---

Risultano comuni all'unità immobiliare il resede circostante, scala, balcone, terrazza, oltre a quanto stabilito dalla comunione con le altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano servitù, se non quelle derivanti dalla comunione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile risulta realizzato in muratura di laterizio portante. Strutture orizzontali in latero cemento, così come la copertura con manto in laterizio. Le pareti divisorie sono realizzate con muratura di laterizio forato. Gli infissi esterni risultano in legno e vetro, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



L'appartamento risulta libero e parzialmente arredato. La soffitta di pertinenza risulta arredata e concessa in uso gratuito e senza titolo alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conduttrice dell'appartamento adiacente e del magazzino al piano terra (rispettivamente subalterni 9 e 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1995 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pistoia	02/03/1995	453	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Ufficio Territorio di Pescia	01/04/1995	1362	839
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Pistoia	10/03/1995	736		
Dal 02/11/1996 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Decreto di Trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pistoia	02/11/1996	1355	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Pescia	10/01/1997	115	83
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Pistoia	13/12/1996	2855		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 19/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 25/03/2019  
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 777.043,78  
Percentuale interessi: 7,50 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/03/2019  
N° repertorio: 410
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 12/08/2019  
Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 16.918,85  
Spese: € 3.880,19  
Interessi: € 5.200,96  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 06/02/2019  
N° repertorio: 206

### Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Pescia il 16/12/2019  
Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Pescia il 30/12/2019



## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato nel quale l'immobile si trova risulta ricadere in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA); UTOE 1; L'immobile ricade inoltre in vincolo zona C Area di tutela delle falde termali di Montecatini Terme e Monsummano Terme.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato del quale l'appartamento risulta ricompreso, risulta realizzato con:

- Licenza Edilizia n° 112 del 1 ottobre 1958;

Successivamente l'immobile è stato rialzato con:

- Licenza Edilizia n° 217 del 10 ottobre 1964;

Per alcune difformità riscontrate sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione in Sanatoria del 8 ottobre 2009 n° 77, ai sensi della L. 47/85 e art. 39 L. 724/1994;

- Concessione in Sanatoria del 8 ottobre 2009 n° 78, ai sensi della L. 47/85 e art. 39 L. 724/1994;

- In data 24 dicembre 2010 con protocollo 22875, veniva presentata D.I.A. n° 299/2010 per lavori di manutenzione straordinaria riguardante l'appartamento al piano terra;

- In data 12 agosto 2015 protocollo 14106 è stata presentata S.C.I.A. n° 73/2015 per modifiche interne ed esterne. In data 20/07/2017 con protocollo 15605 veniva presentata comunicazione di fine lavori.

- In data 13/12/2017 è stata presentata C.I.L.A. con protocollo 24519 per manutenzione straordinaria alla recinzione.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per quanto riguarda la soffitta, questa risulta utilizzata come appartamento inoltre nel vano più piccolo vi si trova il servizio igienico. Sono stati realizzati gli impianti di scarico per lo stesso servizio e per la cottura,

posizionata all'arrivo delle scale. Inoltre si evidenziano modifiche interne, relativamente alla distribuzione interna rilevata dalla sezione presente negli elaborati grafici e dalle planimetrie catastali.

Per la regolarizzazione di quanto sopra, dovrà essere presentato un accertamento di conformità in sanatoria per le modifiche interne, per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso, dovrà essere ripristinato lo stato antecedente, mediante lo smontaggio delle apparecchiature presenti nel servizio igienico e nella zona cottura, oltre alla chiusura degli scarichi. Il tutto con un costo di €. 1.000,00.

Oltre a quanto sopra, dal confronto tra i rilievi effettuati sull'edificio e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, si sono rilevate alcune differenze che però rientrano nelle tolleranze di cui al DPR 380/2001, per le quali non vi è la necessità di procedere con alcuna regolarizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano 1

## 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 debitori:

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

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

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

## CONFINI

---

L'appartamento confina con parti comuni (subalterno 8), con unità immobiliare distinta in foglio 8 particella 802 subalterno 9 . La corte comune (sub. 11) confina con immobili di cui al lotto 3, per più lati, via della Repubblica e Via Carlo Marx, s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,77 mq	50,31 mq	1	50,31 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,31 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,31 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/09/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 8, Part. 802, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 0,42 Piano 1
Dal 29/09/1995 al 11/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 802, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 133,25 Piano 1
Dal 11/07/2006 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 802, Sub. 10 Categoria A3 Cl.6, Cons. 3 Superficie catastale 51 mq Rendita € 154,94 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

8	802	10		A3	6	3	e 51 mq	154,94 €	1	
---	-----	----	--	----	---	---	------------	----------	---	--

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

nessuna

### **PATTI**

nessuno

### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare risulta discreto.

### **PARTI COMUNI**

Risultano comuni all'unità immobiliare il resede circostante, scala, balcone, terrazza, oltre a quanto stabilito dalla comunione con le altre unità immobiliari.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rilevano servitù, se non quelle derivanti dalla comunione.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile risulta realizzato in muratura di laterizio portante. Strutture orizzontali in latero cemento, così come la copertura con manto in laterizio. Le pareti divisorie sono realizzate con muratura di laterizio forato. Gli infissi esterni risultano in legno e vetro, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

### **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: 24/05/2005
- Scadenza contratto: 15/01/2009

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 465,00

L'appartamento risulta locato alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto il 15/01/2005, registrato a Pescia in data 24/01/2005 al n° 231 serie III. la locazione prevede un canone annuo pari ad € 5.580,00 con rate mensili 465,00 da versare entro il decimo giorno di ogni mese. Dal 01/01/2006 il canone è stato aggiornato, per ogni anno successivo, in base al 100% dell'indice istat. Da quanto è stato possibile rilevare, per il contratto non risultano pagati regolarmente i rinnovi annuali previsti.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1995 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pistoia	02/03/1995	1828	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia Entrate Ufficio Territorio di Pescia	01/04/1995	1362	839
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio Pistoia	10/03/1995	736		
Dal 02/11/1996 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pistoia	02/11/1996	1355	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		10/01/1997	115	83	



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agrnzia delle Entrate Ufficio Territorio di Pistoia	13/12/1996	2855	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 19/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 25/03/2019  
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 777.043,78  
Percentuale interessi: 7,50 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/03/2019  
N° repertorio: 410
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 12/08/2019  
Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 16.918,85  
Spese: € 3.880,19  
Interessi: € 5.200,96  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 06/02/2019  
N° repertorio: 206

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Pescia il 16/12/2019

Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168

Quota: 1/1

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

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

Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Pescia il 30/12/2019

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396

Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato nel quale l'immobile si trova risulta ricadere in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA); UTOE 1; L'immobile ricade inoltre in vincolo zona C Area di tutela delle falde termali di Montecatini Terme e Monsummano Terme.

## 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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato del quale l'appartamento risulta ricompreso, risulta realizzato con:

- Licenza Edilizia n° 112 del 1 ottobre 1958;

Successivamente l'immobile è stato rialzato con:

- Licenza Edilizia n° 217 del 10 ottobre 1964;

Per alcune difformità riscontrate sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione in Sanatoria del 8 ottobre 2009 n° 77, ai sensi della L. 47/85 e art. 39 L. 724/1994;

- Concessione in Sanatoria del 8 ottobre 2009 n° 78, ai sensi della L. 47/85 e art. 39 L. 724/1994;

- In data 24 dicembre 2010 con protocollo 22875, veniva presentata D.I.A. n° 299/2010 per lavori di manutenzione straordinaria riguardante l'appartamento al piano terra;

- In data 12 agosto 2015 protocollo 14106 è stata presentata S.C.I.A. n° 73/2015 per modifiche interne ed esterne. In data 20/07/2017 con protocollo 15605 veniva presentata comunicazione di fine lavori.

- In data 13/12/2017 è stata presentata C.I.L.A. con protocollo 24519 per manutenzione straordinaria alla recinzione.

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dai rilievi effettuati in zona e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, si sono rilevate alcune differenze che però rientrano nelle tolleranze di cui al DPR 380/2001, per le quali non vi è la necessità di procedere con alcuna regolarizzazione.

Oltre a quanto sopra, dal confronto tra i rilievi effettuati sull'edificio e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, si sono rilevate alcune differenze che però rientrano nelle tolleranze di cui al DPR 380/2001, per le quali non vi è la necessità di procedere con alcuna regolarizzazione.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T**

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

##### **BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T**

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

##### **BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T**

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

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T**

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

- \*\*\*\* 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)

### **BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T**

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

- \*\*\*\* 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)

### **BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T**

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

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

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

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

## CONFINI

### BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T

L'appartamento confina con resede comune per più lati, appartamento descritto al bene 14, Via Dogali. Il resede comune confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T

L'appartamento confina con resede comune, appartamento descritto al bene 13, Via Dogali, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il resede comune confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Via Dogali, s.s.a.

### BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T

L'appartamento si affaccia su resede comune per più lati e Via Dogali, confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il resede comune confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

### BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,68 mq	62,55 mq	1	62,55 mq	3,25 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,25 mq	58,64 mq	1	58,64 mq	3,30 m	terra
ripostiglio esterno	4,51 mq	6,15 mq	0.3	1,84 mq	2,20 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,48 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	0,00	%
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	60,48 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ripostiglio esterno	3,15 mq	4,32 mq	0.3	1,30 mq	2,20 m	terra
Abitazione	98,53 mq	113,74 mq	1	113,74 mq	2,90 m	primo
Balcone scoperto	7,07 mq	7,07 mq	0.25	1,77 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,81 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>116,81 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/07/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 23, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 139,19 Piano T
Dal 17/07/1993 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 23, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 64 mq Rendita € 113,88 Piano T

#### BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/07/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 23, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 139,19 Piano T

Dal 17/07/1993 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 23, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 59 mq Rendita € 113,88 Piano T
------------------------------	-------------------	--

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/07/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 23, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 114 mq Rendita € 387,34 Piano T-1 Graffato 591
Dal 17/07/1993 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 23, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 114 mq Rendita € 263,39 Piano T-1 Graffato 591

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	23	1	2	A3	1	3,5	64 mq	113,88 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dovendo procedere con la regolarizzazione urbanistica si ritiene di dover presentare nuove planimetrie catastali, al fine di correggere gli errori presenti. Per tale prestazione si ritiene che siano necessari:

- €. 300,00 per prestazioni tecniche;
- €. 50,00 per diritti catastali di presentazione;

La corte comune è identificata con la particella 590 del foglio 25, distinta catastalmente come bene comune non censibile e pertanto non graffata ad alcun subalterno.

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	23	2	2	A3	1	3,5	59 mq	113,88 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dovendo procedere con la regolarizzazione urbanistica si ritiene di dover presentare nuove planimetrie catastali, al fine di correggere gli errori presenti. Per tale prestazione si ritiene che siano necessari:

- €. 300,00 per prestazioni tecniche;
- €. 50,00 per diritti catastali di presentazione.

La corte comune è identificata con la particella 590 del foglio 25, distinta catastalmente come bene comune non censibile e pertanto non graffata ad alcun subalterno.

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	23	3	2	A3	3	6	114 mq	263,39 €	T-1	591

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



Dovendo procedere con la regolarizzazione urbanistica si ritiene di dover presentare nuove planimetrie catastali, al fine di correggere gli errori presenti. Per tale prestazione si ritiene che siano necessari:

- €. 300,00 per prestazioni tecniche;
- €. 50,00 per diritti catastali di presentazione;
- €. 200,00 per redazione di elaborato planimetrico

Il ripostiglio esterno è identificato dalla particella 591 del foglio 25.

La corte comune è identificata con la particella 590 del foglio 25, distinta catastalmente come bene comune non censibile e pertanto non graffata ad alcun subalterno.

### PRECISAZIONI

**BENE N° 13** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T

nessuna

**BENE N° 14** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T

nessuna

**BENE N° 15** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T

nessuna

### PATTI

**BENE N° 13** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T

nessuno

**BENE N° 14** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T

nessuno

**BENE N° 15** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T

nessuno

### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 13** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T

L'appartamento, così come l'intero fabbricato nel quale è compreso, versa in condizioni di totale abbandono e necessita di opere di ristrutturazione importanti.

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T**

L'appartamento, così come l'intero fabbricato nel quale è compreso, versa in condizioni di totale abbandono e necessita di opere di ristrutturazione importanti.

Si rileva che la copertura del ripostiglio esterno potrebbe essere in cemento amianto (eternit).

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T**

L'appartamento, così come l'intero fabbricato nel quale è compreso, versa in condizioni di totale abbandono e necessita di opere di ristrutturazione importanti.

Si rileva che la copertura del ripostiglio esterno potrebbe essere in cemento e amianto.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T**

Risulta comune il resede, posto ad ovest e a nord, oltre a quanto nascente dall'istituto della comunione.

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T**

Risulta comune il resede, posto ad ovest e a nord, oltre a quanto nascente dall'istituto della comunione.

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T**

Risulta comune il resede, posto ad ovest e a nord, oltre a quanto nascente dall'istituto della comunione.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T**

Non si è rilevata nessuna servitù apparente, ad esclusione di quelle nascenti dalla comunione.

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T**

Non si è rilevata nessuna servitù apparente, ad esclusione di quelle nascenti dalla comunione.

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T**

Non si è rilevata nessuna servitù apparente, ad esclusione di quelle nascenti dalla comunione.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**



**BENE N° 13** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T

L'immobile risulta realizzato con muratura in laterizio portante, solai in laterizio e acciaio.

**BENE N° 14** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T

L'immobile risulta realizzato con muratura in laterizio portante, solai in laterizio e acciaio.

**BENE N° 15** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T

L'immobile risulta realizzato con muratura in laterizio portante, solai in laterizio e acciaio.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 13** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T

L'immobile risulta libero

**BENE N° 14** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T

L'immobile risulta libero

**BENE N° 15** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T

L'immobile risulta libero

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 13** - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 17/07/1993 al	**** Omissis ****	Denuncia di successione

18/09/2019	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		17/07/1993		
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Pescia	17/01/1995	198	142
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Prato	07/01/1994	70	103

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 17/07/1993 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			17/07/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Pescia	17/01/1995	198	142
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Prato	07/01/1994	70	103		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1993 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			17/07/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Pescia	17/01/1995	198	142
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Prato	07/01/1994	70	103		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 25/03/2019

Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 777.043,78

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 04/03/2019

N° repertorio: 410

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/08/2019

Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694

Quota: 1/1

Importo: € 26.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.918,85

Spese: € 3.880,19

Interessi: € 5.200,96

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 06/02/2019

N° repertorio: 206

### Trascrizioni

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pescia il 16/12/2019

Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pescia il 30/12/2019

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 14** APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 25/03/2019

Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Capitale: € 777.043,78

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 04/03/2019

N° repertorio: 410

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/08/2019

Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694

Quota: 1/1

Importo: € 26.000,00

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

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

Capitale: € 16.918,85

Spese: € 3.880,19

Interessi: € 5.200,96

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 06/02/2019

N° repertorio: 206

**Trascrizioni**

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pescia il 16/12/2019

Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: SENTENZA DICHIERATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pescia il 30/12/2019

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 25/03/2019  
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 777.043,78  
Percentuale interessi: 7,50 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/03/2019  
N° repertorio: 410
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 12/08/2019  
Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 16.918,85  
Spese: € 3.880,19  
Interessi: € 5.200,96  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 06/02/2019  
N° repertorio: 206

### **Trascrizioni**

- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 16/12/2019  
Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003
- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 30/12/2019  
Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T**

In riferimento al Regolamento Urbanistico vigente, l'immobile ricade in zona BR-zona a prevalente destinazione residenziale che prevede: Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale

1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico.

2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme.

3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi:

a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente;

b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari;

c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni:

i. UF max: mq./mq. 0,35;

ii. RC max = 40% della superficie fondiaria;

iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00.

iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti.

4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.

Rispetto al PAI CLASSE S2 - PERICOLOSITA' MEDIA

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T**

In riferimento al Regolamento Urbanistico vigente, l'immobile ricade in zona BR-zona a prevalente destinazione residenziale che prevede: Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale

1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico.

2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme.

3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi:

a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente;

b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari;

c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni:

i. UF max: mq./mq. 0,35;

ii. RC max = 40% della superficie fondiaria;

iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00.

iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti.

4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.

Rispetto al PAI CLASSE S2 - PERICOLOSITA' MEDIA

### **BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T**

In riferimento al Regolamento Urbanistico vigente, l'immobile ricade in zona BR-zona a prevalente destinazione residenziale che prevede: Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale

1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico.

2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme.

3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi:

a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente;

b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari;

c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni:

i. UF max: mq./mq. 0,35;

ii. RC max = 40% della superficie fondiaria;

iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00.

iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti.

4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.

Rispetto al PAI CLASSE S2 - PERICOLOSITA' MEDIA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T**

L'immobile non 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.

Dalle ricerche effettuate non è stato possibile rintracciare il permesso che ha autorizzato la costruzione del fabbricato, probabilmente già presente al 15 agosto 1942. per l'a realizzazione di un ampliamento di due vani, uno al piano terra e l'altro al piano primo, anche se non è comprensibile dagli elaborati grafici con:

- licenza a costruire n° 235/1953 del 24 settembre 1953;

In seguito venne presentata domanda per la divisione in due unità immobiliari del piano terra e la realizzazione della scala posteriore per accedere al piano primo:

- licenza edilizia 373/1961;

In seguito veniva rilasciata abitabilità:

- 729 del 22 giugno 1962;

Successivamente, veniva concessa Licenza a costruire per la realizzazione di tre piccoli ripostigli sul retro del fabbricato:

Licenza Edilizia n° 298/1962 del 19 giugno 1962;

Per modifiche interne all'appartamento, del piano primo, consistenti nello spostamenti di porte interne, e realizzazione di un tramezzo venne presentato:

- Articolo 48 ai sensi della L. 47/85 protocollo 12999 01 luglio 1986 P.E. 505/1986

Per opere eseguite in assenza dei dovuti permessi edilizi, ovvero di costruzione di due ripostigli esterni, ampliamento e chiusura di sottoscala, costruzione di balcone, apertura di porta finestra ed ulteriori opere interne è stata rilasciata:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 1454 del 26 settembre 1988.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Esiste una certificazione di Agibilità n° 729/62, a seguito di domanda del 23 maggio 1962 protocollo 9115. Da quanto è stato possibile rilevare, rispetto all'altezza del fabbricato riportata negli elaborati grafici dei progetti pregressi, si sono riscontrate delle differenze. Nella realtà, l'altezza dell'immobile risulta minore rispetto a quella rappresentata. Per queste tipologie il Comune di Montecatini Terme prevede la procedura di accertamento di conformità in sanatoria, per la quale si dovrà corrispondere una sanzione pari ad €. 1000,00, oltre a spese per diritti di segreteria e bolli per €. 200,00 ed €. 2000,00 per spese tecniche. Queste spese sono complessive per tutte le unità immobiliari indicate dai beni 13,14 e 15 ovvero per l'intero fabbricato.

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T**

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

Dalle ricerche effettuate non è stato possibile rintracciare il permesso che ha autorizzato la costruzione del fabbricato, probabilmente già presente al 15 agosto 1942. per l'a realizzazione di un ampliamento di due vani, uno al piano terra e l'altro al piano primo, anche se non è comprensibile dagli elaborati grafici con:

- licenza a costruire n° 235/1953 del 24 settembre 1953;

In seguito venne presentata domanda per la divisione in due unità immobiliari del piano terra e la realizzazione della scala posteriore per accedere al piano primo:

- licenza edilizia 373/1961;

In seguito veniva rilasciata abitabilità:

- 729 del 22 giugno 1962;

Successivamente, veniva concessa Licenza a costruire per la realizzazione di tre piccoli ripostigli sul retro del fabbricato:

Licenza Edilizia n° 298/1962 del 19 giugno 1962;

Per modifiche interne all'appartamento, del piano primo, consistenti nello spostamenti di porte interne, e realizzazione di un tramezzo venne presentato:

- Articolo 48 ai sensi della L. 47/85 protocollo 12999 01 luglio 1986 P.E. 505/1986

Per opere eseguite in assenza dei dovuti permessi edilizi, ovvero di costruzione di due ripostigli esterni, ampliamento e chiusura di sottoscala, costruzione di balcone, apertura di porta finestra ed ulteriori opere interne è stata rilasciata:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 1454 del 26 settembre 1988.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Esiste una certificazione di Agibilità n° 729/62, a seguito di domanda del 23 maggio 1962 protocollo 9115. Da quanto è stato possibile rilevare, rispetto all'altezza del fabbricato riportata negli elaborati grafici dei progetti pregressi, si sono riscontrate delle differenze. Nella realtà, l'altezza dell'immobile risulta minore rispetto a quella rappresentata. Per queste tipologie il Comune di Montecatini Terme prevede la procedura di accertamento di conformità in sanatoria, per la quale si dovrà corrispondere una sanzione pari ad €. 1000,00, oltre a spese per diritti di segreteria e bolli per €. 200,00 ed €. 2000,00 per spese tecniche. Queste spese sono complessive per tutte le unità immobiliari indicate dai beni 13,14 e 15, ovvero per l'intero fabbricato.

### **BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T**

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

Dalle ricerche effettuate non è stato possibile rintracciare il permesso che ha autorizzato la costruzione del fabbricato, probabilmente già presente al 15 agosto 1942. per l'a realizzazione di un ampliamento di due vani, uno al piano terra e l'altro al piano primo, anche se non è comprensibile dagli elaborati grafici con:

- licenza a costruire n° 235/1953 del 24 settembre 1953;

In seguito venne presentata domanda per la divisione in due unità immobiliari del piano terra e la realizzazione della scala posteriore per accedere al piano primo:

- licenza edilizia 373/1961;

In seguito veniva rilasciata abitabilità:

- 729 del 22 giugno 1962;

Successivamente, veniva concessa Licenza a costruire per la realizzazione di tre piccoli ripostigli sul retro del fabbricato:

Licenza Edilizia n° 298/1962 del 19 giugno 1962;

Per modifiche interne all'appartamento, del piano primo, consistenti nello spostamenti di porte interne, e realizzazione di un tramezzo venne presentato:

- Articolo 48 ai sensi della L. 47/85 protocollo 12999 01 luglio 1986 P.E. 505/1986

Per opere eseguite in assenza dei dovuti permessi edilizi, ovvero di costruzione di due ripostigli esterni, ampliamento e chiusura di sottoscala, costruzione di balcone, apertura di porta finestra ed ulteriori opere interne è stata rilasciata:

- Concessione Edilizia in sanatoria n° 1454 del 26 settembre 1988.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Esiste una certificazione di Agibilità n° 729/62, a seguito di domanda del 23 maggio 1962 protocollo 9115. Da quanto è stato possibile rilevare, rispetto all'altezza del fabbricato riportata negli elaborati grafici dei progetti pregressi, si sono riscontrate delle differenze. Nella realtà, l'altezza dell'immobile risulta minore rispetto a quella rappresentata. Per queste tipologie il Comune di Montecatini Terme prevede la procedura di accertamento di conformità in sanatoria, per la quale si dovrà corrispondere una sanzione pari ad €. 1000,00, oltre a spese per diritti di segreteria e bolli per €. 200,00 ed €. 2000,00 per spese tecniche. Queste spese sono complessive per tutte le unità immobiliari distinte dai beni 13,14 e 15 ovvero per l'intero fabbricato.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessuno

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessuno

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nessuno

## LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Corso Matteotti, 27, piano T

### 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 debitori:

- \*\*\*\* 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)

Il negozio confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, unità immobiliare di cui al bene 17, Corte comune (passo particella 653) e Corso Matteotti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	32,13 mq	38,70 mq	1	38,70 mq	3,30 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>38,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>38,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/07/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 389, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 29 Rendita € 1.235,62 Piano T
Dal 17/07/1993 al 26/04/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 389, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 29 Rendita € 1.235,62 Piano T
Dal 26/04/2000 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 389, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C1 Cl.11, Cons. 32 Superficie catastale 40 mq Rendita € 1.503,92 Piano T-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE	21	389	9	1	C1	ASTE GIUDIZIARIE	11	32	40 mq <sup>e</sup>	1503,92 €	T-2
---------------------	----	-----	---	---	----	---------------------	----	----	--------------------	--------------	-----

### **Corrispondenza catastale**

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

Si ritiene che esista la conformità catastale anche se vi sono realizzati due vani ad uso spogliatoio e perimetralmente siano state realizzate delle contro pareti in cartongesso, in quanto ritenuti allestimenti di arredamento. Unica inesattezza da evidenziare è che in visura, nella definizione dei piani appare anche il piano secondo.

Nei dati catastali è riportato erroneamente anche il piano secondo.

### **PRECISAZIONI**

nessuna

### **PATTI**

nessuno

### **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo risulta buono.

### **PARTI COMUNI**

L'unità immobiliare ha diritto alla corte posteriore (Fg. 21 part. 653) e alle parti dell'edificio che rientrano nell'istituto della comunione.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

attualmente l'accesso al fondo è garantito esclusivamente dal negozio adiacente di altra proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Risulta inoltre un accesso posteriore (lato nord) dalla corte distinta dalla particella 653 (bene comune non censibile) del foglio 21, che si diparte dalla via Antonietta e costeggia la parete nord del fabbricato, sulla

quale insiste una servitù di passo ed interrimento tubazioni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta realizzato con muratura in laterizio e pietra portante, solai in laterizio e acciaio.

## 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: 20/05/2010
- Scadenza contratto: 30/04/2016

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 3.750,00

L'immobile risulta locato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Montecatini T.me n° 28/30 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 01/05/2010, registrato a Pescia il 20/05/2010 al n° 2947 per euro 42.000,00 annue, con aggiornamenti ISTAT del 100% dal secondo anno di locazione. Inoltre con scrittura transattiva del 22 giugno 2020, tra la curatela del fallimento e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva concordato di ridurre temporaneamente e solo per l'anno 2020 il canone di locazione portandolo ad €. 25.875,00 annue. Si determinava inoltre che per gli anni successivi il canone sarebbe stato aggiornato ad €. 45.000,00 annui, oltre eventuali rivalutazioni, come pattuite nel contratto originario.

Tale scrittura risulta protocollata presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia con il numero 20073011525045427 del 30 luglio 2020.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1993 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



	Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Pescia	17/01/1995	198	142
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Pescia	07/01/1994	70	103

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 25/03/2019  
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 777.043,78  
Percentuale interessi: 7,50 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/03/2019  
N° repertorio: 410
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 12/08/2019  
Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 16.918,85  
Spese: € 3.880,19  
Interessi: € 5.200,96  
Rogante: Tribunale di Pistoia

**Trascrizioni**

• **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pescia il 16/12/2019

Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003

• **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pescia il 30/12/2019

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

Rispetto al P.S.

il fabbricato nel quale l'unità immobiliare è ricompresa risulta ricadere in U.T.O.E. 3 - sub sistema della pianura urbanizzata, in Vincolo paesaggistico (legge n.1497/1939 - T.U. 490/1999), risulta vincolato come B (L. R. n. 59/1980), risulta ricadere in Area a prevalente vocazione turistico/ricettiva ed infine in Pericolosità idraulica media (I.2)

Rispetto al vigente R.U. il fabbricato nel quale l'unità immobiliare è ricompresa risulta catalogato con scheda di valutazione del valore storico architettonico n° 6313 datazione 1885-1915 classe di valore B; ricade in zona AC - Area del centro storico con prevalente destinazione commerciale-direzionale. con le seguenti principali norme:

1. Nella sottozona AC risultano prevalenti le destinazioni commerciale e direzionale; tali destinazioni, coincidendo con il modello urbano storico di Montecatini Terme, devono essere conservate ed eventualmente ampliate; per questo motivo, all'interno di detta zona, e solo all'interno di essa, sono ammessi cambiamenti di destinazione verso la destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva e artigianale non inquinante, non rumorosa e compatibile con i caratteri storici, architettonici e morfotipologici della zona e ferme restando le specifiche fattispecie altrimenti disciplinate dalle presenti norme.
2. Le attività commerciali all'interno della zona potranno essere realizzate prevalentemente ai piani terra e primo degli immobili, mentre nuove destinazioni d'uso residenziali non potranno essere collocate ai piani terra e saranno consentite dal secondo livello compreso fuori terra rispetto al livello stradale. Sono pertanto ammessi cambiamenti di destinazione d'uso verso il residenziale nel limite sopra indicato. E' altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale di locali posti al piano terreno, solo nel caso in cui la superficie commerciale esistente risulti non superiore al 25 % della superficie complessiva del relativo piano.
3. In relazione alle unità immobiliari a destinazione ludica "Sala Giochi" è fatto salvo quanto disposto dall'art. 33 comma 6 delle presenti norme.

4. Nuovi insediamenti commerciali dovranno comunque essere ammissibili in base al Piano del Commercio, disciplina a cui fare riferimento anche per quanto concerne la dotazione degli standard.

5. Entro il perimetro della sottozona AC operano le seguenti limitazioni:

a. le aree comprese sono prive di capacità edificatoria propria, pertanto a tale zona non è attribuito nessun indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni;

b. fatte salve le limitazioni agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, degli interventi dell'art. 32 delle presenti norme, solo nel caso in cui non vi sia incremento di unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso;

c. eventuali interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme potranno essere eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento;

d. Interventi edilizi di grado superiore a quello previsto dalla disciplina di zona o dalla schedatura dell'edificio, potranno essere assentiti soltanto mediante l'attivazione di PA che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata, ove ricorrano particolari condizioni di degrado così come individuate dalla legge 457/78. In sede di definizione del PA, dovrà essere prevista la realizzazione e/o la riqualificazione di opere pubbliche di esclusivo interesse comunale, al fine di aumentare la dotazione di standard urbanistici o la qualità degli stessi, secondo le modalità stabilite all'art. 17 delle presenti norme. OMISSIS

L'immobile risulta ricadere in zona di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del D.lgs 42/2004.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il negozio è stato oggetto di

Articolo 48 ai sensi della Legge 47/85 per modifiche interne, presentato in data 1° luglio 1986, protocollo 13009, P.E. 515, mediante il quale veniva sanata la realizzazione di un servizio igienico, l'apertura di una porta in corrispondenza di una piccola rampa di scale posta al centro del negozio, la chiusura di una porta che lo univa al bene n° 17 e la realizzazione del servizio igienico sul lato nord est.

All'archivio pratiche edilizie del Comune di Montecatini T.me sono state inoltre rintracciate:

- Autorizzazione Edilizia presentata in data 18/12/1996 protocollo 29096, per restauro porzioni di intonaci, rifacimento impianto elettrico, e adeguamento alle prescrizioni A.U.S.L., rilasciata in data 20 gennaio 1997 protocollo 29096 n° 778.

- Concessione Edilizia pratica 11070 del 30 dicembre 1999 protocollo 35190 mediante la quale venivano eseguite soprattutto opere su porzione dell'unità confinante e di altra proprietà. La porzione di nostro interesse rientra in tale concessione, per la creazione del varco di collegamento tra questa e l'unità immobiliare confinante.

- articolo 26 L. 47/85 protocollo n° 2359 del 1 febbraio 1999 pratica edilizia 1850, mediante il quale venivano eseguite modifiche interne varie, interessanti l'unità immobiliare trattata, per la sola opera di apertura di collegamento con unità immobiliare di altra proprietà (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

- D.I.A. del 24 marzo 2000, protocollo n° 8745, P.E. 2400/2000, per l'esecuzione di opere interne mediante le

quali venivano demoliti i tramezzi interni, per eliminare il servizio igienico e l'antibagno ed un vano, oltre l'ampliamento dell'apertura di collegamento eseguita con la precedente pratica. Con tali opere l'immobile viene ricondotto conformemente allo stato attuale.

- Agibilità presentata in data 21 aprile 2000 con protocollo 11743 pratica edilizia n° 3770, per la quale non è stato espresso parere negativo, riguardante anche la porzione trattata.

Agibilità.

Per completezza della storia urbanistica che riguarda l'unità immobiliare in oggetto, ma senza che questa sia oggetto di intervento, in data 28 aprile 2000 con protocollo 12077 pratica edilizia 11206/2000, quale variante della P.E. 11070 del 2000, è stata depositata D.I.A. per modifiche interne al solo piano primo.

In ultimo in data 19 maggio 2000 con protocollo 14920, P.E. 11240/2000 è stata depositata una ulteriore D.I.A. per opere non riguardanti direttamente l'unità di interesse.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

L'immobile risulta urbanisticamente conforme allo stato dei luoghi.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **LOTTO 10**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Negozio ubicato a Montecatini-Terre (PT) - Corso Matteotti, 21, piano T-1-2

### **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 debitori:

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

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

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

## CONFINI

Il negozio confina con unità immobiliare di cui al bene 16, Corte comune (passo particella 653) e Corso Matteotti.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi vendita	66,77 mq	82,39 mq	1	82,39 mq	3,30 m	Terra
Negozi magazzino	79,45 mq	97,99 mq	0.7	68,59 mq	3,30 m	Primo
Negozi magazzino	71,59 mq	97,99 mq	0.7	68,59 mq	3,40 m	secondo
Terrazza	32,31 mq	32,31 mq	0.1	3,23 mq	0,00 m	primo ammezzato
Centrale termica e tettoia	8,73 mq	9,61 mq	0.3	2,88 mq	0,00 m	primo ammezzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>225,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>225,68 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 17/07/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 389, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 29 Rendita € 1.235,62 Piano T
Dal 17/07/1993 al 26/04/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 389, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.10, Cons. 29 Rendita € 1.168,23 Piano T
Dal 26/04/2000 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 389, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C1 Cl.11, Cons. 101 Superficie catastale 129 mq Rendita € 4.746,76 Piano T-1-2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	389	10	1	C1	11	101	129 mq	4746,76 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si ritiene che non esista conformità catastale in quanto la disposizione interna varia per la realizzazione di spogliatoio in sostituzione e per ampliamento del w.c. presente nel titolo edilizio, scala per accedere ai piani superiori e inversione dell'accesso ai locali dal Corso Matteotti. Modifiche intervenute nel vano ovest, ovvero quello di ingresso tra i due del piano terra.

Per risolvere la mancanza della difformità si prevede:

- €. 50,00 per diritti catastali di presentazione planimetrie
- €. 600,00 onorari e spese tecniche

## PRECISAZIONI

## PATTI

---

nessuno

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo risulta buono per quanto riguarda il piano terra. Invece per gli altri piani si ritiene che vi sia la necessità di effettuare molte opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolar modo è necessario intervenire sui "cannicci" a copertura dell'ultimo piano, ove si rilevano evidenti infiltrazioni; pertanto sarà necessario un intervento di manutenzione importante per la copertura.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare ha diritto alla corte posteriore ( Fg. 21 part. 653) e alle parti dell'edificio che rientrano nell'istituto della comunione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sulla corte distinta dalla particella 653 (bene comune non censibile) del foglio 21, che si diparte dalla via Antonietta e costeggia la parete nord del fabbricato, insiste una servitù di passo ed interrimento tubazioni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile risulta realizzato con muratura in laterizio e pietra portante, solai in laterizio e acciaio.

## 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: 12/04/1996
- Scadenza contratto: 31/03/2026

### **Canoni di locazione**



L'immobile risulta locato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di locazione del 1/04/1996, registrato a Pistoia il 12 aprile 1996 al n° 1423, con un canone annuo di L. 68.000.000, pari ad €. 35.119,07, da pagarsi in due rate semestrali con scadenza nei primi 10 gg di ogni semestre.

Successivamente con scrittura privata sottoscritta il 1° aprile 2008 e registrata a Pistoia il 29 aprile 2008 al n° 2565, le parti convenivano di pattuire il nuovo canone di locazione annuo in €. 100.000,00 oltre aggiornamenti ISTAT nella misura del 100%, da corrispondere in rate semestrali anticipate. Fino alla scadenza improrogabile del 31/03/2014.

In data 1 ottobre 2012 con scrittura privata registrata a Pistoia il 23 ottobre 2012 al n° 5690. Quanto pattuito in tale scrittura, ovvero la riduzione del canone ad €. 96.000,00 per l'annualità dal 1/10/2012 al 30/09/2012, si è ad oggi esaurito.

A seguito di atto di transazione sottoscritto il 31/12/2020 tra la Curatela del Fallimento e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato a Pistoia il 10 febbraio 2021 al n° 278 serie 3, l'attuale canone di locazione è stabilito in €. 104.500,00 annui oltre aggiornamenti ISTAT nella misura del 100%, da pagarsi in due rate semestrali scadenti i primi 10 gg. di ogni semestre.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1993 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Pescia	17/01/1995	198	142
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Pescia	07/01/1994	70	103

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 25/03/2019  
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 777.043,78  
Percentuale interessi: 7,50 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 04/03/2019

N° repertorio: 410

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/08/2019  
Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694  
Quota: 1/1

Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 16.918,85

Spese: € 3.880,19

Interessi: € 5.200,96

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 06/02/2019

N° repertorio: 206

Trascrizioni

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pescia il 16/12/2019

Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pescia il 30/12/2019

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Rispetto al P.S.

il fabbricato nel quale l'unità immobiliare è ricompresa risulta ricadere in U.T.O.E. 3 - sub sistema della pianura urbanizzata, in Vincolo paesaggistico (legge n.1497/1939 - T.U. 490/1999), risulta vincolato come B (L. R. n. 59/1980), risulta ricadere in Area a prevalente vocazione turistico/ricettiva ed infine in Pericolosità idraulica media (I.2)

Rispetto al vigente R.U. il fabbricato nel quale l'unità immobiliare è ricompresa risulta catalogato con scheda di valutazione del valore storico architettonico n° 6312 datazione 1885-1915 classe di valore B; ricade in zona AC - Area del centro storico con prevalente destinazione commerciale-direzionale. con le seguenti principali norme:

1. Nella sottozona AC risultano prevalenti le destinazioni commerciale e direzionale; tali destinazioni, coincidendo con il modello urbano storico di Montecatini Terme, devono essere conservate ed eventualmente ampliate; per questo motivo, all'interno di detta zona, e solo all'interno di essa, sono ammessi cambiamenti di destinazione verso la destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva e artigianale non inquinante, non rumorosa e compatibile con i caratteri storici, architettonici e morfotipologici della zona e ferme restando le specifiche fattispecie altrimenti disciplinate dalle presenti norme.
2. Le attività commerciali all'interno della zona potranno essere realizzate prevalentemente ai piani terra e primo degli immobili, mentre nuove destinazioni d'uso residenziali non potranno essere collocate ai piani terra e saranno consentite dal secondo livello compreso fuori terra rispetto al livello stradale. Sono pertanto ammessi cambiamenti di destinazione d'uso verso il residenziale nel limite sopra indicato. E' altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale di locali posti al piano terreno, solo nel caso in cui la superficie commerciale esistente risulti non superiore al 25 % della superficie complessiva del relativo piano.
3. In relazione alle unità immobiliari a destinazione ludica "Sala Giochi" è fatto salvo quanto disposto dall'art. 33 comma 6 delle presenti norme.
4. Nuovi insediamenti commerciali dovranno comunque essere ammissibili in base al Piano del Commercio, disciplina a cui fare riferimento anche per quanto concerne la dotazione degli standard.
5. Entro il perimetro della sottozona AC operano le seguenti limitazioni:
  - a. le aree comprese sono prive di capacità edificatoria propria, pertanto a tale zona non è attribuito nessun indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni;
  - b. fatte salve le limitazioni agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, degli interventi dell'art. 32 delle presenti norme, solo nel caso in cui non vi sia incremento di unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso;
  - c. eventuali interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme potranno essere eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento;
  - d. Interventi edilizi di grado superiore a quello previsto dalla disciplina di zona o dalla schedatura dell'edificio, potranno essere assentiti soltanto mediante l'attivazione di PA che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata, ove ricorrano particolari condizioni di degrado così come individuate dalla legge 457/78. In sede di definizione del PA, dovrà essere prevista la realizzazione e/o la riqualificazione di opere pubbliche di esclusivo interesse comunale, al fine di



aumentare la dotazione di standard urbanistici o la qualità degli stessi, secondo le modalità stabilite all'art. 17 delle presenti norme. OMISSIS

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 ed anche al 15 agosto 1942; successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza a costruire 624 del 24/05/1969, mediante la quale venivano realizzate modifiche interne a porzione del subalterno 10 piano terra locale est;
  - Licenza di costruzione n° 2833 del 18/02/1976 protocollo 1408 del 4/02/1976, mediante la quale venivano eseguite modifiche interne ed installazione montacarichi (non nella porzione di nostro interesse)
  - Concessione Edilizia 5790 del 24 febbraio 1984 protocollo 626 del 11/01/1984, per modifiche interne a porzione del piano terra;
  - Concessione Edilizia in Sanatoria L. 47/85 n° 209 del 16/05/1990 su domanda protocollo 21753 del 13/12/1985, per condonare la realizzazione di vani tecnici sulla terrazza accessibile dal piano mezzanino. In tale tavola la rappresentazione delle aperture tra i due locali al piano terra dell'unità immobiliare trattata, risultano conformi allo stato attuale. In rappresentazioni successive, queste risultano erroneamente rappresentate.
  - Art. 26 L.47/85, P.E. n° 63/1986 protocollo 935 18/01/1986, per la realizzazione di scale a chiocciola per collegamento piano terra e piani sovrastanti;
  - Art. 48 L.47/85 P.E. 515 del 1 settembre 1986 protocollo 13009, per la sanatoria di modifiche interne ai tramezzi dei locali al piano terra, con apertura e chiusura porte, oltre a modifiche al bene descritto al punto 16.
- L'immobile risulta ricadere in zona di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del D.lgs 42/2004.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi comunali e del sopralluogo effettuato presso l'immobile, si è rilevato quanto segue:

Non può essere certificata la conformità urbanistica in quanto sono state rilevate alcune modifiche interne, relativamente ad aperture e spostamenti di porte; Non si è trovata nessuna pratica edilizia che autorizzasse la trasformazione dell'aperture esterne su Corso Matteotti. Posteriormente risulta un collegamento (porta) con la corte comune particella 653, per il quale non si è trovata alcuna pratica edilizia che l'autorizzasse, inoltre rispetto al condono edilizio riguardante la realizzazione dei vani tecnici sulla terrazza, uno di questi risulta ad oggi una tettoia, mancando la parete esterna.

Per la regolarizzazione di quanto sopra si prevede una spesa pari ad €. 3.000,00 per sanzioni edilizie e compatibilità paesaggistica, oltre ad €. 200,00 per diritti di segreteria e bollati ed €. 2.500,00 per spese tecniche.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta, 3, piano S1-T

#### 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 debitori:

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

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

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

#### CONFINI

Il magazzino confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, corte comune particella 653, via Antonietta, s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	33,07 mq	47,60 mq	1	47,60 mq	3,40 m	interrato e terra
Cortile	5,16 mq	5,16 mq	1	5,16 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,76 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/07/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 390, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 29 Rendita € 188,71 Piano S1-T Graffato 654
Dal 17/07/1993 al 16/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 390, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 29 Rendita € 179,73 Piano S1-T Graffato 654
Dal 16/11/2001 al 18/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 390, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 39 Superficie catastale 49 mq Rendita € 195,38 Piano S1-T Graffato 654

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	390	1	1	C2	4	39	49 mq	195,38 €	S1-T	654

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si ritiene che non esista conformità catastale in quanto non è aggiornata l'apertura che nella realtà è una vetrina, non è riportato il tramezzo esistente al piano terra, oltre a non essere rappresentata correttamente il resede esclusivo (particella 654).

Per risolvere la mancanza della difformità si prevede:

-€. 50,00 per diritti catastali di presentazione planimetrie

-€. 400,00 onorari e spese tecniche

### PRECISAZIONI

nessuna

### PATTI

nessuno

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo risulta discreto il piano terra, mentre al piano interrato sono necessarie opere per ripristini ed eliminazione dell'umidità.

### PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha diritto alla corte posteriore (Fg. 21 part. 653) e alle parti dell'edificio che rientrano nell'istituto della comunione.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla corte distinta dalla particella 653 (bene comune non censibile) del foglio 21, che si diparte dalla via Antonietta e costeggia la parete nord del fabbricato, insiste una servitù di passo ed interrimento tubazioni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta realizzato con muratura in laterizio e pietra portante, solai in laterizio e acciaio.

## 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: 20/10/1998
- Scadenza contratto: 30/09/2022

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 960,00

L'immobile risulta locato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di locazione del 01/10/1998, registrato a Pistoia il 20/10/1998 al n° 6181, con un canone di locazione annuo di L. 15.600.000, pari ad €. 8.056,72, da pagarsi in due rate semestrali con scadenza il giorno 5 di ogni semestre.

Successivamente in data 1/10/2010 è stata sottoscritta tra le parti un scrittura privata integrativa e modificativa, registrata a Pistoia il 19/10/2010 al n° 5241, mediante la quale il canone di locazione veniva pattuito in €. 10.800,00 annui, oltre aggiornamento ISTAT del 100%, da pagarsi in rate trimestrali di €. 2.700,00.

A seguito di atto di transazione sottoscritto il 31/12/2020 tra la Curatela del Fallimento e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato a Pistoia il 10 febbraio 2021 al n° 278 serie 3, l'attuale canone di locazione è stabilito in €. 11.520,00 annui, oltre aggiornamento ISTAT del 100%, da pagarsi in quattro rate trimestrali di €. 2.880,00, scadenti il giorno 5 di ogni trimestre.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1993 al 18/09/2019	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Pescia	17/01/1995	198	142
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Pescia	07/01/1994	70	103

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 25/03/2019  
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 777.043,78  
Percentuale interessi: 7,50 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/03/2019  
N° repertorio: 410
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 12/08/2019  
Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 16.918,85  
Spese: € 3.880,19  
Interessi: € 5.200,96  
Rogante: Tribunale di Pistoia

**Trascrizioni**

• **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pescia il 16/12/2019

Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168

Quota: 1/1

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

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

Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003

• **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pescia il 30/12/2019

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396

Quota: 1/1

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

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

**NORMATIVA URBANISTICA**

Rispetto al P.S.

il fabbricato nel quale l'unità immobiliare è ricompresa risulta ricadere in U.T.O.E. 3 - sub sistema della pianura urbanizzata, in Vincolo paesaggistico (legge n.1497/1939 - T.U. 490/1999), risulta vincolato come B (L. R. n. 59/1980), risulta ricadere in Area a prevalente vocazione turistico/ricettiva ed infine in Pericolosità idraulica media (I.2)

Rispetto al vigente R.U. il fabbricato nel quale l'unità immobiliare è ricompresa risulta catalogato con scheda di valutazione del valore storico architettonico n° 6315 datazione 1885-1915 classe di valore C; ricade in zona AC - Area del centro storico con prevalente destinazione commerciale-direzionale. Con le seguenti principali norme:

1. Nella sottozona AC risultano prevalenti le destinazioni commerciale e direzionale; tali destinazioni, coincidendo con il modello urbano storico di Montecatini Terme, devono essere conservate ed eventualmente ampliate; per questo motivo, all'interno di detta zona, e solo all'interno di essa, sono ammessi cambiamenti di destinazione verso la destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva e artigianale non inquinante, non rumorosa e compatibile con i caratteri storici, architettonici e morfotopologici della zona e ferme restando le specifiche fattispecie altrimenti disciplinate dalle presenti norme.
2. Le attività commerciali all'interno della zona potranno essere realizzate prevalentemente ai piani terra e primo degli immobili, mentre nuove destinazioni d'uso residenziali non potranno essere collocate ai piani terra e saranno consentite dal secondo livello compreso fuori terra rispetto al livello stradale. Sono pertanto ammessi cambiamenti di destinazione d'uso verso il residenziale nel limite sopra indicato. E' altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale di locali posti al piano terreno, solo nel caso in cui la superficie commerciale esistente risulti non superiore al 25 % della superficie complessiva del relativo piano.
3. In relazione alle unità immobiliari a destinazione ludica "Sala Giochi" è fatto salvo quanto disposto dall'art. 33 comma 6 delle presenti norme.
4. Nuovi insediamenti commerciali dovranno comunque essere ammissibili in base al Piano

del Commercio, disciplina a cui fare riferimento anche per quanto concerne la dotazione degli standard.

5. Entro il perimetro della sottozona AC operano le seguenti limitazioni:

a. le aree comprese sono prive di capacità edificatoria propria, pertanto a tale zona non è attribuito nessun indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni;

b. fatte salve le limitazioni agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico – architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, degli interventi dell'art. 32 delle presenti norme, solo nel caso in cui non vi sia incremento di unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso;

c. eventuali interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme potranno essere eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento;

d. Interventi edilizi di grado superiore a quello previsto dalla disciplina di zona o dalla schedatura dell'edificio, potranno essere assentiti soltanto mediante l'attivazione di PA che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata, ove ricorrano particolari condizioni di degrado così come individuate dalla legge 457/78. In sede di definizione del PA, dovrà essere prevista la realizzazione e/o la riqualificazione di opere pubbliche di esclusivo interesse comunale, al fine di aumentare la dotazione di standard urbanistici o la qualità degli stessi, secondo le modalità stabilite all'art. 17 delle presenti norme. OMISSIS

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 ed anche al 15 agosto 1942; successivamente è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. n° 11395 del 7 agosto 2000, protocollo 22735 per cambio di destinazione d'uso da rimessa a magazzino e successiva variante n° 216/2001, protocollo 11386 del 2001, per la chiusura di una porta e apertura di una nuova.

L'immobile risulta ricadere in zona di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del D.lgs 42/2004.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

A seguito delle ricerche effettuate presso gli archivi comunali, dalla rappresentazione catastale e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile, si è rilevato quanto segue:

Non si è trovato atti per la trasformazione della porta (rilevata dalla planimetria catastale) in vetrina, lungo la via Antonietta. Stesso per la realizzazione del divisorio interno presente nel locale al piano terra, probabilmente eseguiti contemporaneamente. Niente da rilevare relativamente al piano interrato. Per quanto riguarda la corte esterna dovrà essere ripristinata all'accesso e sgombra.

Per la regolarizzazione di quanto sopra si prevede una spesa pari ad €. 3.000,00 per sanzioni edilizie e compatibilità paesaggistica, oltre ad €. 200,00 per diritti di segreteria e bollati ed €. 1.500,00 per spese tecniche.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Viste le caratteristiche e l'ubicazione degli immobili, si è ritenuto di procedere con la formazione di 11 distinti lotti.

Lotto 1 immobili posti nel Comune di Pistoia, via della Quietè n° 25, costituito da un appartamento e garage;

Lotto 2 magazzino in Comune di Monsummano T.me Via della Repubblica n° 136, 142;

Lotto 3 immobili posti in Comune di Monsummano t.me Via della Repubblica n° 128, 144, costituito da appartamento e garage;

Lotto 4 appartamento al piano terra di un edificio in Comune di Monsummano T.me, Via della Repubblica n° 108;

Lotto 5 piccolo magazzino al piano terra di un edificio in Comune di Monsummano T.me, Via della Repubblica n° 108;

Lotto 6 appartamento al piano primo con annessa soffitta, di un edificio in Comune di Monsummano T.me, Via della Repubblica n° 108;

Lotto 7 appartamento al piano primo di un edificio in Comune di Monsummano T.me, Via della Repubblica n° 108;

Lotto 8 intero fabbricato terra-tetto posto in Comune di Montecatini T.me via Dogali così composto: appartamento al piano terra lato ovest al n° 14a; appartamento al piano terra lato est al n° 14; appartamento al piano primo al n° 14b

Lotto 9 Negozio al piano terra posto in Comune di Montecatini T.me Via Matteotti n° 27;

Lotto 10 Negozio e magazzini, posti ai piani terra, primo e secondo del fabbricato in Comune di Montecatini T.me Via Matteotti n° 21;

Lotto 11 magazzino ai piani terra e interrato di un fabbricato in Montecatini T.me via Antonietta n° 3.

Tale suddivisione è stata ritenuta la più corretta, in merito alla commerciabilità ed alla facilità di vendita, riducendo il più possibile gli oneri in capo alla curatela.

Si precisa che il valore della "stima lotto" è stata arrotondata in eccesso e/o in difetto €. 100,00

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3  
Porzione sud di un più ampio appartamento (costituito dai beni 1, 2 e 3), quest'ultimo posto sull'intero piano secondo e terzo di palazzina condominiale di 4 piani fuori terra, costituita complessivamente da 5 appartamenti e 5 autorimesse. L'appartamento risulta composto da: (subalterno 6) Ingresso-soggiorno, disimpegno, tre vani destinati a studio, due bagni di cui uno con antibagno, tre balconi; (subalterno 5) altro soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, vano guardaroba, e due balconi. Sono inoltre compresi un vano ad uso mansarda al piano terzo, raggiungibile da scala interna esclusiva ed ubicata nel secondo soggiorno citato, oltre a lastrico solare praticabile esclusivo e ripostiglio (subalterno 13) accessibile dal suddetto lastrico. All'appartamento si accede tramite ingresso e vano scale condominiali. Il condominio non risulta dotato dell'impianto ascensore.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 218, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 102.726,54  
Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato il metodo del confronto (Market Comparison Approach o MCA) con riferimento ad immobili ricadenti nel medesimo segmento territoriale e di caratteristiche note, dei quali sono conosciuti i prezzi di trasferimento. Nel nostro caso non sono stati reperiti dati di compravendite per immobili ricadenti nel medesimo segmento. Dunque si è provveduto ad applicare il metodo MCA riferendosi ad immobili offerti in vendita, ed a quest'ultimi è stato applicato un abbattimento del 10% sul valore proposto in vendita a causa della contrattazione del prezzo.  
la comparazione è stata naturalmente basata sull'ubicazione dell'immobile, sulle caratteristiche della zona e sulla situazione di mercato della domanda e dell'offerta nella zona territoriale in cui ricadono gli immobili oggetto di esecuzione.  
Dal valore risultante dall'MCA, si provvede ad eseguire un ulteriore abbattimento dei costi necessari alle regolarizzazioni, a quelli inerenti alle manutenzioni necessarie alla risoluzione dei problemi riscontrati e alla mancanza di ascensore.  
Nella superficie lorda delle terrazze è stata computata la spettanza di metà spessore del parapetto. Si è ritenuto di non considerare di proprietà esclusiva la porzione di gronda ricompresa tra il parapetto ed il perimetro delle murature esterne del fabbricato.

NB.

Il bene 1 è porzione di una unità immobiliare di più ampia consistenza e non economicamente vantaggiosa la separazione dalle altre porzioni, ed il valore riportato è proporzionale alla superficie commerciale relativa.

La quota colpita dalla procedura è corrispondente al 50% dell'intera proprietà.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3  
Porzione nord di un più ampio appartamento (costituito dai beni 1, 2 e 3), quest'ultimo posto sull'intero piano secondo e terzo di palazzina condominiale di 4 piani fuori terra, costituita complessivamente da 5 appartamenti e 5 autorimesse. L'appartamento risulta composto da: (subalterno 6) Ingresso-soggiorno, disimpegno, tre vani destinati a studio, due bagni di cui uno con antibagno, tre balconi; (subalterno 5) altro soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, vano guardaroba, e due balconi. Sono inoltre compresi un vano ad uso mansarda al piano terzo, raggiungibile da scala interna esclusiva ed ubicata nel secondo soggiorno citato, oltre a lastrico solare praticabile esclusivo e ripostiglio (subalterno 13) accessibile dal suddetto lastrico. All'appartamento si accede tramite ingresso e vano



scale condominiali. Il condominio non risulta dotato dell'impianto ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 218, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 99.030,99

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato il metodo del confronto (Market Comparison Approach o MCA) con riferimento ad immobili ricadenti nel medesimo segmento territoriale e di caratteristiche note, dei quali sono conosciuti i prezzi di trasferimento.

Nel nostro caso non sono stati reperiti dati di compravendite per immobili ricadenti nel medesimo segmento. Dunque si è provveduto ad applicare il metodo MCA riferendosi ad immobili offerti in vendita, ed a quest'ultimi è stato applicato un abbattimento del 10% sul valore proposto in vendita a causa della contrattazione del prezzo.

la comparazione è stata naturalmente basata sull'ubicazione dell'immobile, sulle caratteristiche della zona e sulla situazione di mercato della domanda e dell'offerta nella zona territoriale in cui ricadono gli immobili oggetto di esecuzione.

Dal valore risultante dall'MCA, si provvede ad eseguire un ulteriore abbattimento dei costi necessari alle regolarizzazioni, a quelli inerenti alle manutenzioni necessarie alla risoluzione dei problemi riscontrati e alla mancanza di ascensore.

Nella superficie lorda delle terrazze è stata computata la spettanza di metà spessore del parapetto.

Si è ritenuto di non considerare di proprietà esclusiva la porzione di gronda ricompresa tra il parapetto ed il perimetro delle murature esterne del fabbricato.

NB.

Il bene 2 è porzione di una unità immobiliare di più ampia consistenza e non economicamente vantaggiosa la separazione dalle altre porzioni, ed il valore riportato è proporzionale alla superficie commerciale relativa.

La quota colpita dalla procedura è corrispondente al 50% dell'intera proprietà.

• **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quiete, 25, piano 3

Porzione sud di un più ampio appartamento (costituito dai beni 1, 2 e 3), quest'ultimo posto sull'intero piano secondo e terzo di palazzina condominiale di 4 piani fuori terra, costituita complessivamente da 5 appartamenti e 5 autorimesse. L'appartamento risulta composto da: (subalterno 6) Ingresso-soggiorno, disimpegno, tre vani destinati a studio, due bagni di cui uno con antibagno, tre balconi; (subalterno 5) altro soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, vano guardaroba, e due balconi. Sono inoltre compresi un vano ad uso mansarda al piano terzo, raggiungibile da scala interna esclusiva ed ubicata nel secondo soggiorno citato, oltre a lastrico solare praticabile esclusivo e ripostiglio (subalterno 13) accessibile dal suddetto lastrico. All'appartamento si accede tramite ingresso e vano scale condominiali. Il condominio non risulta dotato dell'impianto ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 218, Sub. 13, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 5.281,65

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato il metodo del confronto (Market Comparison Approach o MCA) con riferimento ad immobili ricadenti nel medesimo segmento territoriale e di caratteristiche note, dei quali sono conosciuti i prezzi di trasferimento.

Nel nostro caso non sono stati reperiti dati di compravendite per immobili ricadenti nel medesimo segmento. Dunque si è provveduto ad applicare il metodo MCA riferendosi ad immobili offerti in vendita, ed a quest'ultimi è stato applicato un abbattimento del 10% sul valore proposto in vendita a causa della contrattazione del prezzo.

la comparazione è stata naturalmente basata sull'ubicazione dell'immobile, sulle caratteristiche della zona e sulla situazione di mercato della domanda e dell'offerta nella zona territoriale in cui ricadono gli immobili oggetto di esecuzione.

Dal valore risultante dall'MCA, si provvede ad eseguire un ulteriore abbattimento dei costi necessari alle regolarizzazioni, a quelli inerenti alle manutenzioni necessarie alla risoluzione dei problemi riscontrati e alla mancanza di ascensore.

Si precisa che il suddetto bene è costituito dalle due ultime rampe e dal pianerottolo di arrivo, precedentemente di proprietà comune, la cui superficie è stata computata una sola volta nella proiezione orizzontale.

NB.

Il bene 3 è porzione di una unità immobiliare di più ampia consistenza e non economicamente vantaggiosa la separazione dalle altre porzioni, ed il valore riportato è proporzionale alla superficie commerciale relativa.

La quota colpita dalla procedura è corrispondente al 50% dell'intera proprietà.

• **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1

Porzione di garage, il cui intero è costituito dai beni 4 e 5, posto al piano seminterrato di un più ampio edificio condominiale di 4 piani fuori terra, composto da 5 appartamenti e 5 autorimesse. La porzione in oggetto (subalterno 9) è formato da un unico vano di forma irregolare con la presenza di una porta interna per l'accesso ad una porzione di scannafosso condominiale. L'unità immobiliare è accessibile, mediante portone carrabile, dalla pubblica via con rampa carrabile e spazio di manovra condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 218, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.372,93

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato il metodo del confronto (Market Comparison Approach o MCA) con riferimento ad immobili ricadenti nel medesimo segmento territoriale e di caratteristiche note, dei quali sono conosciuti i prezzi di trasferimento.

Nel nostro caso non sono stati reperiti dati di compravendite per immobili ricadenti nel medesimo segmento. Dunque si è provveduto ad applicare il metodo MCA riferendosi ad immobili offerti in vendita, ed a quest'ultimi è stato applicato un abbattimento del 10% sul valore proposto in vendita a causa della contrattazione del prezzo.

la comparazione è stata naturalmente basata sull'ubicazione dell'immobile, sulle caratteristiche della zona e sulla situazione di mercato della domanda e dell'offerta nella zona territoriale in cui ricadono gli immobili oggetto di esecuzione.

Dal valore risultante dall'MCA, si provvede ad eseguire un ulteriore abbattimento dei costi necessari alle regolarizzazioni, a quelli inerenti alle manutenzioni necessarie alla risoluzione dei problemi riscontrati e alla mancanza di ascensore.

NB.

Il bene 4 è porzione di una unità immobiliare di più ampia consistenza e non economicamente vantaggiosa la separazione dalle altre porzioni, ed il valore riportato è proporzionale alla superficie commerciale relativa.

La quota colpita dalla procedura è corrispondente al 50% dell'intera proprietà.

• **Bene N° 5** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1

Porzione di garage, il cui intero è costituito dai beni 4 e 5, posto al piano seminterrato di un più ampio edificio condominiale di 4 piani fuori terra, composto da 5 appartamenti e 5 autorimesse. La porzione in oggetto (subalterno 9) è formato da un unico vano di forma irregolare. L'unità immobiliare è accessibile, mediante portone carrabile, dalla pubblica via con rampa carrabile e spazio di manovra condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 218, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.858,80

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato il metodo del confronto (Market Comparison Approach o MCA) con riferimento ad immobili ricadenti nel medesimo segmento territoriale e di caratteristiche note, dei quali sono conosciuti i prezzi di trasferimento.

Nel nostro caso non sono stati reperiti dati di compravendite per immobili ricadenti nel medesimo segmento. Dunque si è provveduto ad applicare il metodo MCA riferendosi ad immobili offerti in vendita, ed a quest'ultimi è stato applicato un abbattimento del 15% sul valore proposto in vendita a causa della contrattazione del prezzo.

la comparazione è stata naturalmente basata sull'ubicazione dell'immobile, sulle caratteristiche della zona e sulla situazione di mercato della domanda e dell'offerta nella zona territoriale in cui ricadono gli immobili oggetto di esecuzione.

Dal valore risultante dall'MCA, si provvede ad eseguire un ulteriore abbattimento dei costi necessari alle regolarizzazioni, a quelli inerenti alle manutenzioni necessarie alla risoluzione dei problemi riscontrati e alla mancanza di ascensore.

NB.

Il bene 5 è porzione di una unità immobiliare di più ampia consistenza e non economicamente vantaggiosa la separazione dalle altre porzioni, ed il valore riportato è proporzionale alla superficie commerciale relativa.

La quota colpita dalla procedura è corrispondente al 50% dell'intera proprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pistoia (PT) - Via della Quiete, 25, piano 2-3	127,59 mq	1.610,26 €/mq	€ 205.453,07	50,00%	€ 102.726,54
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Pistoia (PT) - Via della Quiete, 25, piano 2-3	123,00 mq	1.610,26 €/mq	€ 198.061,98	50,00%	€ 99.030,99
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Pistoia (PT) - Via della Quiete, 25, piano 3	6,56 mq	1.610,26 €/mq	€ 10.563,31	50,00%	€ 5.281,65
<b>Bene N° 4</b> - Garage Pistoia (PT) - Via della Quiete, 25, piano S1	40,31 mq	713,12 €/mq	€ 28.745,87	50,00%	€ 14.372,93
<b>Bene N° 5</b> - Garage Pistoia (PT) - Via della Quiete, 25, piano S1	30,54 mq	711,12 €/mq	€ 21.717,60	50,00%	€ 10.858,80
				Valore di stima:	€ 232.270,91

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri e costi di regolarizzazione urbanistica (quota parte)	6450,00	€
Oneri e costi regolarità catastale (quota parte)	450,00	€
Stato d'uso e di manutenzione, assenza di ascensore e particolarità della vendita (quota parte)	10000,00	€

**Valore finale di stima: € 215.100,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 136 - 142, piano T Magazzino al piano terra di un più ampio edificio costituito da due piani fuori terra oltre piano mansardato, composto da ampio vano oltre a ufficio, spogliatoio, w.c. e vano archivio. Inoltre si ritiene di anettere corte esclusiva antistante le aperture sulla facciata principale e lungo la via della Repubblica, oggi distinta dal subalterno 13 della particella 803, area urbana di mq. 77, senza redditi. Si ritiene inoltre necessario la trasformazione dell'attuale porta in finestra, in modo da impedire l'accesso dal bene 6 (subalterno 7) al giardino (oggi porzione del subalterno 11), il quale verrà assegnato in proprietà comune tra i beni distinti dai numeri 7 e 8 (oggi rispettivamente subalterni 8 garage e 9 appartamento).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 803, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 8, Part. 803, Sub. 13, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/4)

Valore di stima del bene: € 150.800,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato il metodo del confronto (Market Comparison Approach o MCA) con riferimenti ad immobili ricadenti nel medesimo segmento territoriale e di caratteristiche note, dei quali sono conosciuti i prezzi di trasferimento.

Nel nostro caso non sono stati reperiti dati di compravendite per immobili ricadenti nel medesimo segmento. Dunque si è provveduto ad applicare il metodo MCA riferendosi ad immobili offerti in vendita, ed a quest'ultimi è stato applicato un abbattimento del 10% sul valore proposto in vendita a causa della contrattazione del prezzo.

la comparazione è stata naturalmente basata sull'ubicazione dell'immobile, sulle caratteristiche della zona e sulla situazione di mercato della domanda e dell'offerta nella zona territoriale in cui ricadono gli immobili oggetto di esecuzione.

Dal valore risultante dall'MCA, si provvede ad eseguire un ulteriore abbattimento dei costi necessari alle regolarizzazioni, a quelli inerenti alle manutenzioni necessarie alla risoluzione dei problemi riscontrati e alla mancanza di ascensore.

La stima comprende anche le parti assegnate in via esclusiva e più precisamente dell'area urbana così distinti:

Magazzino subalterno 7 € 143000,00

Area urbana subalterno 13 € 7800,00

Nella stima del lotto saranno inoltre decurtate le spese spettanti in quota parte per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Magazzino Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 136 - 142, piano T	268,86 mq	0,00 €/mq	€ 150.800,00	100,00%	€ 150.800,00
				Valore di stima:	€ 150.800,00

Valore di stima: € 150.800,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per sanatoria edilizia, aggiornamento catastale e onorari con spese tecniche (quota proporzionale)	25521,31	€

Valore finale di stima: € 125.300,00

Il deprezzamento viene applicato all'intero valore alle unità immobiliari catastali subalterni 7 e 13 per le spese necessarie al conseguimento della conformità edilizia.

### LOTTO 3

- Bene N° 7** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T  
 Garage al piano terra, di un più ampio edificio su due piani fuori terra oltre piano mansardato, composto da un unico vano, accessibile dalla corte (porzione del subalterno 11).  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 803, Sub. 8, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 12.651,00  
 Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato il metodo del confronto (Market Comparison Approach o MCA) con riferimento ad immobili ricadenti nel medesimo segmento territoriale e di caratteristiche note, dei quali sono conosciuti i prezzi di trasferimento. Premesso che il nostro immobile risulta "atipico" rispetto a quanto reperibile in zona sono stati reperiti dati di compravendite per immobili comparabili questi riguardano due compravendite: la prima del 26 maggio 2020 del Notaio Leonardo Ruta raccolta 142.813 raccolta 40877 e la seconda del Notaio Elena Mantellassi del 8 ottobre 2020 repertorio 41304 Raccolta 12112.  
 La stima comprende anche le parti comuni assegnate con l'ultima variazione catastale.

Nella stima del lotto saranno inoltre decurtate le spese spettanti in quota parte per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

• **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1

Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato, composto da ampio disimpegno, soggiorno, tinello, pranzo, cucina con piccolo locale ad uso lavanderia, due bagni di cui uno con antibagno, disimpegno per la zona notte, tre camere e due ampi locali adibiti a studio, oltre a balcone e ampia terrazza, oltre a soffitta, comprendente tutto il piano sottotetto ed utilizzata come mansarda avente un grande caminetto centrale. L'unità si completa con tre vani ad uso cantina e rimesse al piano seminterrato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 803, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 803, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 803, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 8, Part. 803, Sub. 12, Categoria F4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/4)

Valore di stima del bene: € 447.248,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato il metodo del confronto (Market Comparison Approach o MCA) con riferimento ad immobili ricadenti nel medesimo segmento territoriale e di caratteristiche note, dei quali sono conosciuti i prezzi di trasferimento. Premesso che il nostro immobile risulta "atipico" rispetto a quanto reperibile in zona sono stati reperiti dati di compravendite per immobili comparabili questi riguardano due compravendite:

la prima del 26 maggio 2020 del Notaio Leonardo Ruta raccolta 142.813 raccolta 40877 e la seconda del Notaio Elena Mantellassi del 8 ottobre 2020 repertorio 41304 Raccolta 12112.

La stima comprende anche le parti ex comuni assegnate con l'ultima variazione catastale e della rimessa al piano seminterrato.

appartamento con soffitta subalterno 9: €. 381.976,73

rimessa piano interrato subalterno 10: €. 4.294,02

locale di deposito e corte subalterno 11: €. 54.674,39

ingresso - vano scale subalterno 12: €. 6.302,86

Nella stima del lotto saranno inoltre decurtate le spese spettanti in quota parte per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Garage Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T	35,65 mq	0,00 €/mq	€ 12.651,00	100,00%	€ 12.651,00
<b>Bene N° 8</b> - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1	420,79 mq	0,00 €/mq	€ 447.248,00	100,00%	€ 447.248,00
				Valore di stima:	€ 459.899,00

Valore di stima: € 460.000,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per sanatoria edilizia, aggiornamento catastale e onorari con spese tecniche (quota proporzionale)	78778,69	€

Valore finale di stima: € 381.200,00

## LOTTO 4

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano T  
 Appartamento di civile abitazione al piano terra facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo balcone e scale di accesso alla corte comune, 2 camere e servizio igienico. Risulta corte a comune con altre unità immobiliari, il resede circostante. All'appartamento si accede sia da via della Repubblica che dalla Via C. Max, attraverso la citata corte.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 802, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 91.200,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato il metodo del confronto (Market Comparison Approach o MCA) con riferimento ad immobili ricadenti nel medesimo segmento territoriale e di caratteristiche note, dei quali sono conosciuti i prezzi di trasferimento. Premesso che il nostro immobile risulta "atipico" rispetto a quanto reperibile in zona sono stati reperiti dati di compravendite per immobili comparabili questi riguardano due compravendite:

la prima del 26 maggio 2020 del Notaio Leonardo Ruta raccolta 142.813 raccolta 40877 e la seconda del Notaio Elena Mantellassi del 8 ottobre 2020 repertorio 41304 Raccolta 12112.

Nella stima del lotto saranno inoltre decurtate le spese spettanti in quota parte per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano T	96,79 mq	0,00 €/mq	€ 91.200,00	100,00%	€ 91.200,00
Valore di stima:					€ 91.200,00

Valore di stima: € 91.200,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per sanatoria edilizia e onorari con spese tecniche	2750,00	€



**LOTTO 5**

- Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano T  
 Locale ad uso magazzino, in un unico vano, con accesso non carrabile, raggiungibile dalla via della Repubblica, attraverso il resede comune.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 802, Sub. 5, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 13.972,50  
 Per quanto riguarda il presente bene non si sono reperiti valori riportati in nessuna compravendita, così come non si sono rintracciate offerte di immobili ricadenti nel medesimo segmento. Per questo in via del tutto straordinaria, si ritiene di poter considerare i valori Omi, considerando anche l'esigua consistenza dell'unità immobiliare. Il valore rintracciato è pari ad €. 750,00 mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Magazzino Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano T	18,63 mq	750,00 €/mq	€ 13.972,50	100,00%	€ 13.972,50
				Valore di stima:	€ 13.972,50

**LOTTO 6**

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano 1-2  
 Appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso-soggiorno-cucina, camera e servizio igienico. Risulta pertinenza esclusiva la soffitta, raggiungibile dall'esterno dal balcone comune e rampa di scale esclusiva. Risultano beni comuni con altre unità, la corte circostante (subalterno 11), la terrazza a copertura del bene 10 (subalterno 5), la scala esterna ed il balcone (subalterno 8). All'appartamento si accede sia da via della Repubblica che dalla Via C. Max, attraverso la citata corte (subalterno 11) e le scale (subalterno 8).  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 802, Sub. 9, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 77.300,00  
 Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato il metodo del confronto (Market Comparison Approach o MCA) con riferimento ad immobili ricadenti nel medesimo



segmento territoriale e di caratteristiche note, dei quali sono conosciuti i prezzi di trasferimento. Premesso che il nostro immobile risulta "atipico" rispetto a quanto reperibile in zona sono stati reperiti dati di compravendite per immobili comparabili questi riguardano due compravendite: la prima del 26 maggio 2020 del Notaio Leonardo Ruta raccolta 142.813 raccolta 40877 e la seconda del Notaio Elena Mantellassi del 8 ottobre 2020 repertorio 41304 Raccolta 12112.

Nella stima del lotto saranno inoltre decurtate le spese spettanti in quota parte per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano 1-2	80,59 mq	0,00 €/mq	€ 77.300,00	100,00%	€ 77.300,00
Valore di stima:					€ 77.300,00

Valore di stima: € 77.300,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Eliminazione servizi nella soffitta	1000,00	€

**Valore finale di stima: € 76.300,00**

### LOTTO 7

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano 1 Appartamento di civile abitazione al piano primo lato sud facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso-soggiorno-cucina, camera e servizio igienico. Risultano enti comuni la corte circostante (subalterno 11), la terrazza a copertura del bene 10 (subalterno 5), la scala esterna ed il balcone (subalterno 8). All'appartamento si accede sia da via della Repubblica che dalla Via C. Max, attraverso la citata corte (subalterno 11) e le scale (subalterno 8).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 802, Sub. 10, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 57.400,00

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato adottato il metodo del confronto (Market Comparison Approach o MCA) con riferimento ad immobili ricadenti nel medesimo segmento territoriale e di caratteristiche note, dei quali sono conosciuti i prezzi di trasferimento. Premesso che il nostro immobile risulta "atipico" rispetto a quanto reperibile in zona sono stati reperiti dati di compravendite per immobili comparabili questi riguardano due compravendite:

la prima del 26 maggio 2020 del Notaio Leonardo Ruta raccolta 142.813 raccolta 40877 e la seconda del Notaio Elena Mantellassi del 8 ottobre 2020 repertorio 41304 Raccolta 12112.

Nella stima del lotto saranno inoltre decurtate le spese spettanti in quota parte per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano 1	50,31 mq	0,00 €/mq	€ 57.400,00	100,00%	€ 57.400,00
				Valore di stima:	€ 57.400,00

Valore di stima: € 57.400,00

**Valore finale di stima: € 57.400,00**

## LOTTO 8

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T  
Porzione di fabbricato di più ampia consistenza e composto da tre unità immobiliari con accessi indipendenti e più precisamente appartamento al piano terra lato ovest composto da disimpegno, piccola cucina, soggiorno, bagno e camera, piccolo disimpegno e ripostiglio sotto scala. E' inoltre compresa resede comune con le altre unità immobiliari, distinta dalla particella 590 del foglio 25. All'appartamento si accede sia dalla via Dogali che dalla corte comune attraverso il piccolo disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 23, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 32.870,25
- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T  
Porzione di fabbricato di più ampia consistenza e composto da tre unità immobiliari con accessi indipendenti e più precisamente appartamento al piano terra lato est composto da disimpegno, piccola cucina, soggiorno, bagno e camera, oltre a ripostiglio posteriore esterno, raggiungibile da corte comune. Tale corte risulta comune con le altre unità immobiliari ed è distinta dalla particella 590 del foglio 25. All'appartamento si accede sia dalla via Dogali che dalla corte comune attraverso la cucina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 23, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 31.782,45
- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T  
Porzione sull'intero piano primo di più ampio fabbricato composto da tre unità immobiliari con accessi

indipendenti e più precisamente appartamento al piano primo, composto da ingresso-disimpegno, piccola cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, altro disimpegno e guardaroba, oltre ad ulteriore ripostiglio posteriore esterno in un corpo distaccato ubicato al piano terra (particella 591). All'unità immobiliare si accede dalla pubblica via attraverso il resede comune, particella 590 del foglio 25, che porta alla scala esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 23, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 591

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

Valore di stima del bene: € 61.347,29

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T	62,55 mq	0,00 €/mq	€ 32.870,25	100,00%	€ 32.870,25
Bene N° 14 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T	60,48 mq	0,00 €/mq	€ 31.782,45	100,00%	€ 31.782,45
Bene N° 15 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T	116,81 mq	0,00 €/mq	€ 61.347,29	100,00%	€ 61.347,29
Valore di stima:					€ 125.999,99

Valore di stima: € 126.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica compreso onorari e spese tecniche	3200,00	€
Conformità catastale compreso onorari e spese tecniche	1250,00	€

**Valore finale di stima: € 121.600,00**

Il valore calcolato con un solo comparabile (monoparametrico) si riferisce all'intero fabbricato. Il valore totale di €. 126.000,00 è stato ripartito in per ogni unità immobiliare, in proporzione alla superficie di ciascuna di esse.

**LOTTO 9**

- **Bene N° 16** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Corso Matteotti, 27, piano T  
Porzione di fabbricato di più ampia consistenza ad uso negozio denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano terra, composto da un ampio vano oltre due spogliatoi realizzati con pannelli di arredo. Al negozio si accede sia da Corso Matteotti (accesso principale) che da corte posteriore comune a più unità immobiliari (mapp. 653).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 389, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 191.500,00

Per la valutazione dell'unità immobiliare, considerata l'impossibilità di reperire valori di mercato (transazioni reali) o di offerta di vendita, attraverso pubblicazioni, si è provveduto a ricavare il tasso di capitalizzazione dei redditi dai valori OMI, mediante l'analisi dei valori locativi ed il valore di mercato. Si è provveduto pertanto a capitalizzare il reddito dell'unità (al netto delle spese), al fine di ricavarne il valore immobiliare.

Nello specifico è da rilevare che vi è un'anomalia, data dalla locazione corrisposta, molto elevata rispetto ai valori praticati in zona.

Il calcolo per l'individuazione del tasso di capitalizzazione è stato così ricavato:

Canone di locazione €. 23,76 €/mq. lordo/mese;

Valore mercato mq. lordo €. 2.640,00. Tali valori sono stati reperiti dai valori OMI.

Tasso di capitalizzazione ricavato 11% (calcolato tra il valore locativo lordo e il valore di mercato al mq.).

Tale tasso (notevole) evidenzia il rischio di discontinuità dei periodi di locazione e pertanto della rendita ricavabile.

Il canone attuale è stato ridotto di una percentuale pari al 34,35% per la detrazione delle spese generali collegate all'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Negozio Montecatini-Terme (PT) - Corso Matteotti, 27, piano T	38,70 mq	0,00 €/mq	€ 191.500,00	100,00%	€ 191.500,00
Valore di stima:					€ 191.500,00

Valore di stima: € 191.500,00

**Valore finale di stima: € 191.500,00**

**LOTTO 10**

- **Bene N° 17** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Corso Matteotti, 21, piano T-1-2  
Porzione di fabbricato di più ampia consistenza ad uso negozio facente parte dell'attività commerciale denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituito da piano terra, primo e secondo, e così composto: - al piano terra da due vani per esposizione e vendita con spogliatoio di prova e vano scala per accesso ai piani



superiori; - al piano primo da disimpegno, 4 vani utilizzati come magazzino, uno dei quali corredato da balcone, oltre 2 w.c., ed altro piccolo vano; - al piano ammezzato da terrazza alla quale si accede dalle scale interne, sulla quale è presente un piccolo vano e la centrale termica. - al piano terzo da disimpegno, 4 vani utilizzati come magazzino e w.c. Si precisa che il piano terra è in ottimo stato di manutenzione, mentre gli altri vani destinati ad accessorio del negozio, sono vetusti e privi di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 389, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 677.500,00

Per la valutazione dell'unità immobiliare, considerata l'impossibilità di reperire valori di mercato (transazioni reali) o di offerta di vendita, attraverso pubblicazioni, si è provveduto a ricavare il tasso di capitalizzazione dei redditi dai valori OMI, mediante l'analisi dei valori locativi ed il valore di mercato. Si è provveduto pertanto a capitalizzare il reddito dell'unità (al netto delle spese), al fine di ricavarne il valore immobiliare.

Nello specifico è da rilevare che vi è un'anomalia, data dalla locazione corrisposta, molto elevata rispetto ai valori praticati in zona.

Il calcolo per l'individuazione del tasso di capitalizzazione è stato così ricavato:

Canone di locazione €. 23,76 €/mq. lordo/mese;

Valore mercato mq. lordo €. 2.640,00. Tali valori sono stati reperiti dai valori OMI.

Tasso di capitalizzazione ricavato 11% (calcolato tra il valore locativo lordo e il valore di mercato al mq.).

Tale tasso (notevole) evidenzia il rischio di discontinuità dei periodi di locazione e pertanto della rendita ricavabile.

Il canone attuale è stato ridotto di una percentuale pari al 34,35% per la detrazione delle spese generali collegate all'immobile.

Il valore così ricavato è stato inoltre ridotto di una percentuale pari al 5% per le condizioni dello stato di manutenzione dei piani 1° e 2°.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Negozio Montecatini-Terme (PT) - Corso Matteotti, 21, piano T-1-2	225,68 mq	0,00 €/mq	€ 677.500,00	100,00%	€ 677.500,00
				Valore di stima:	€ 677.500,00

Valore di stima: € 677.500,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica, onorari e spese tecniche	5700,00	€
Aggiornamento catastale, onorari e spese tecniche	650,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	33950,00	€

## LOTTO 11

- Bene N° 18** - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta, 3, piano S1-T  
 Porzione di fabbricato di più ampia consistenza ad uso magazzino facente parte dell'attività commerciale denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, posto al piano terra e interrato, costituito da due vani al piano terra e cantina al piano interrato, quest'ultimo raggiungibile da scala interna; inoltre è compresa, con l'unità immobiliare, un piccolo resede esclusivo, accessibile dalla corte comune (particella 653). All'unità immobiliare si accede dalla via Antonietta dalla corte comune citata e la corte privata. Si accede inoltre anche dal negozio di proprietà altrui nel quale è presente l'attività commerciale precedentemente richiamata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 390, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2, Graffato 654

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

Valore di stima del bene: € 70.500,00

Per la valutazione dell'unità immobiliare, considerata l'impossibilità di reperire valori di mercato (transazioni reali) o di offerta di vendita, attraverso pubblicazioni, si è provveduto a ricavare il tasso di capitalizzazione dei redditi dai valori OMI, mediante l'analisi dei valori locativi ed il valore di mercato. Si è provveduto pertanto a capitalizzare il reddito dell'unità (al netto delle spese), al fine di ricavarne il valore immobiliare.

Nello specifico è da rilevare che vi è un'anomalia, data dalla locazione corrisposta, molto elevata rispetto ai valori praticati in zona.

Il calcolo per l'individuazione del tasso di capitalizzazione è stato così ricavato:

Canone di locazione €. 6,00 €/mq. lordo/mese;

Valore mercato mq. lordo €. 960,00. Tali valori sono stati reperiti dai valori OMI.

Tasso di capitalizzazione ricavato 8% (calcolato tra il valore locativo lordo e il valore di mercato al mq.).

Il canone attuale è stato ridotto di una percentuale pari al 34,35% per la detrazione delle spese generali collegate all'immobile.

Inoltre si è provveduto ad applicare un ulteriore abbattimento di €. 10.500,00 per lo stato manutentivo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Magazzino Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta, 3, piano S1-T	52,76 mq	0,00 €/mq	€ 70.500,00	100,00%	€ 70.500,00
Valore di stima:					€ 70.500,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Oneri di regolarizzazione urbanistica, onorari e spese tecniche	4700,00	€
Aggiornamento catastale, onorari e spese tecniche	450,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	10450,00	€

**Valore finale di stima: € 54.900,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia è stata modificata ed integrata a seguito della presentazione di planimetrie catastali necessarie alla formazione dei lotti, come previsti nella precedente perizia, come da autorizzazione del G.E. Le variazioni catastali risultano presentate in data 31/01/2022 protocollo PT0002810 e PT0002812.

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

Montecatini-Terme, li 21/10/2023

Il C.T.U.  
Geom. Cecchi Monica

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 17 Foto - ALLEGATO\_A\_documentazione\_fotografica
- ✓ N° 25 Visure e schede catastali - ALLEGATO\_B\_Visure\_Storiche\_Catastali
- ✓ N° 24 Planimetrie catastali - ALLEGATO\_C\_Planimetrie\_Catastali
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - ALLEGATO\_D\_Estratti\_di\_mappa
- ✓ N° 37 Altri allegati - ALLEGATO\_E\_Documentazione\_urbanistica
- ✓ N° 21 Altri allegati - ALLEGATO\_F\_Visure\_ipotecarie
- ✓ N° 20 Altri allegati - ALLEGATO\_G\_Valutazione
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALLEGATO\_H\_contratti\_di\_locazione

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3  
Porzione sud di un più ampio appartamento (costituito dai beni 1, 2 e 3), quest'ultimo posto sull'intero piano secondo e terzo di palazzina condominiale di 4 piani fuori terra, costituita complessivamente da 5 appartamenti e 5 autorimesse. L'appartamento risulta composto da: (subalterno 6) Ingresso-soggiorno, disimpegno, tre vani destinati a studio, due bagni di cui uno con antibagno, tre balconi; (subalterno 5) altro soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, vano guardaroba, e due balconi. Sono inoltre compresi un vano ad uso mansarda al piano terzo, raggiungibile da scala interna esclusiva ed ubicata nel secondo soggiorno citato, oltre a lastrico solare praticabile esclusivo e ripostiglio (subalterno 13) accessibile dal suddetto lastrico. All'appartamento si accede tramite ingresso e vano scale condominiali. Il condominio non risulta dotato dell'impianto ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 218, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta ricadere in zone di R.U. attualmente in vigore TR1 Tessuti di recente formazione consolidati; UTOE 6 - Aree della città Sistema funzionale della città capoluogo - Sub-sistema a prevalente funzione residenziale del capoluogo. Per quanto riguarda la pericolosità idraulica risulta ricadere in 3.1 aree in cui non sono segnalati eventi di ristagno e alluvionamento.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3  
Porzione nord di un più ampio appartamento (costituito dai beni 1, 2 e 3), quest'ultimo posto sull'intero piano secondo e terzo di palazzina condominiale di 4 piani fuori terra, costituita complessivamente da 5 appartamenti e 5 autorimesse. L'appartamento risulta composto da: (subalterno 6) Ingresso-soggiorno, disimpegno, tre vani destinati a studio, due bagni di cui uno con antibagno, tre balconi; (subalterno 5) altro soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, vano guardaroba, e due balconi. Sono inoltre compresi un vano ad uso mansarda al piano terzo, raggiungibile da scala interna esclusiva ed ubicata nel secondo soggiorno citato, oltre a lastrico solare praticabile esclusivo e ripostiglio (subalterno 13) accessibile dal suddetto lastrico. All'appartamento si accede tramite ingresso e vano scale condominiali. Il condominio non risulta dotato dell'impianto ascensore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 218, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta ricadere in zone di R.U. attualmente in vigore TR1 Tessuti di recente formazione consolidati; UTOE 6 - Aree della città Sistema funzionale della città capoluogo - Sub-sistema a prevalente funzione residenziale del capoluogo. Per quanto riguarda la pericolosità idraulica risulta ricadere in 3.1 aree in cui non sono segnalati eventi di ristagno e alluvionamento.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 3  
Porzione sud di un più ampio appartamento (costituito dai beni 1, 2 e 3), quest'ultimo posto sull'intero piano secondo e terzo di palazzina condominiale di 4 piani fuori terra, costituita complessivamente da 5 appartamenti e 5 autorimesse. L'appartamento risulta composto da: (subalterno 6) Ingresso-soggiorno, disimpegno, tre vani destinati a studio, due bagni di cui uno con antibagno, tre balconi; (subalterno 5) altro soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, vano guardaroba, e due balconi. Sono inoltre compresi un vano ad uso mansarda al piano terzo, raggiungibile da scala interna esclusiva ed ubicata nel secondo soggiorno citato, oltre a lastrico solare praticabile esclusivo e ripostiglio (subalterno 13) accessibile dal suddetto lastrico. All'appartamento si accede tramite ingresso e vano scale condominiali. Il condominio non risulta dotato dell'impianto ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 218, Sub. 13, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta ricadere in zone di R.U. attualmente in vigore TR1  
Tessuti di recente formazione consolidati; UTOE 6 - Aree della città Sistema funzionale della città  
capoluogo - Sub-sistema a prevalente funzione residenziale del capoluogo. Per quanto riguarda la  
pericolosità idraulica risulta ricadere in 3.1 aree in cui non sono segnalati eventi di ristagno e  
alluvionamento.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1  
Porzione di garage, il cui intero è costituito dai beni 4 e 5, posto al piano seminterrato di un più ampio  
edificio condominiale di 4 piani fuori terra, composto da 5 appartamenti e 5 autorimesse. La porzione in  
oggetto (subalterno 9) è formato da un unico vano di forma irregolare con la presenza di una porta  
interna per l'accesso ad una porzione di scannafosso condominiale. L'unità immobiliare è accessibile,  
mediante portone carrabile, dalla pubblica via con rampa carrabile e spazio di manovra condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 218, Sub. 8, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta ricadere in zone di R.U. attualmente in vigore TR1  
Tessuti di recente formazione consolidati; UTOE 6 - Aree della città Sistema funzionale della città  
capoluogo - Sub-sistema a prevalente funzione residenziale del capoluogo. Per quanto riguarda la  
pericolosità idraulica risulta ricadere in 3.1 aree in cui non sono segnalati eventi di ristagno e  
alluvionamento.
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1  
Porzione di garage, il cui intero è costituito dai beni 4 e 5, posto al piano seminterrato di un più ampio  
edificio condominiale di 4 piani fuori terra, composto da 5 appartamenti e 5 autorimesse. La porzione in  
oggetto (subalterno 9) è formato da un unico vano di forma irregolare . L'unità immobiliare è  
accessibile, mediante portone carrabile, dalla pubblica via con rampa carrabile e spazio di manovra  
condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 218, Sub. 9, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare risulta ricadere in zone di R.U. attualmente in vigore TR1  
Tessuti di recente formazione consolidati; UTOE 6 - Aree della città Sistema funzionale della città  
capoluogo - Sub-sistema a prevalente funzione residenziale del capoluogo. Per quanto riguarda la  
pericolosità idraulica risulta ricadere in 3.1 aree in cui non sono segnalati eventi di ristagno e  
alluvionamento.

**Prezzo base d'asta: € 215.100,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 136 - 142, piano T  
Magazzino al piano terra di un più ampio edificio costituito da due piani fuori terra oltre piano  
mansardato, composto da ampio vano oltre a ufficio, spogliatoio, w.c. e vano archivio. Inoltre si ritiene  
di anettere corte esclusiva antistante le aperture sulla facciata principale e lungo la via della  
Repubblica, oggi distinta dal subalterno 13 della particella 803, area urbana di mq. 77, senza redditi. Si  
ritiene inoltre necessario la trasformazione dell'attuale porta in finestra, in modo da impedire l'accesso  
dal bene 6 (subalterno 7) al giardino (oggi porzione del subalterno 11), il quale verrà assegnato in  
proprietà comune tra i beni distinti dai numeri 7 e 8 (oggi rispettivamente subalterni 8 garage e 9  
appartamento).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 803, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 8, Part. 803, Sub. 13,  
Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/4)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel quale l'immobile si trova risulta ricadere in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA); UTOE 1; L'immobile ricade inoltre in vincolo zona C Area di tutela delle falde termali di Montecatini Terme e Monsummano Terme;

**Prezzo base d'asta: € 125.300,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T  
Garage al piano terra, di un più ampio edificio su due piani fuori terra oltre piano mansardato, composto da un unico vano, accessibile dalla corte (porzione del subalterno 11). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 803, Sub. 8, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel quale l'immobile si trova risulta ricadere in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA); UTOE 1; L'immobile ricade inoltre in vincolo zona C Area di tutela delle falde termali di Montecatini Terme e Monsummano Terme;

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1

Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato, composto da ampio disimpegno, soggiorno, tinello, pranzo, cucina con piccolo locale ad uso lavanderia, due bagni di cui uno con antibagno, disimpegno per la zona notte, tre camere e due ampi locali adibiti a studio, oltre a balcone e ampia terrazza, oltre a soffitta, comprendente tutto il piano sottotetto ed utilizzata come mansarda avente un grande caminetto centrale. L'unità si completa con tre vani ad uso cantina e rimesse al piano seminterrato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 803, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 803, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 803, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 8, Part. 803, Sub. 12, Categoria F4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (8/4)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel quale l'immobile si trova risulta ricadere in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA); UTOE 1; L'immobile ricade inoltre in vincolo zona C Area di tutela delle falde termali di Montecatini Terme e Monsummano Terme.

**Prezzo base d'asta: € 381.200,00**

### LOTTO 4

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano T  
Appartamento di civile abitazione al piano terra facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo balcone e scale di accesso alla corte comune, 2 camere e servizio igienico. Risulta corte a comune con altre unità immobiliari, il resede circostante. All'appartamento si accede sia da via della Repubblica che dalla Via C. Max, attraverso la citata corte. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 802, Sub. 7, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel quale l'immobile si trova risulta ricadere in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA); UTOE 1; L'immobile ricade inoltre in vincolo zona C Area di tutela delle falde termali di Montecatini Terme e Monsummano Terme.

**Prezzo base d'asta: € 88.500,00**

### LOTTO 5

- **Bene N° 10** - Magazzino ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano T  
Locale ad uso magazzino, in un unico vano, con accesso non carrabile, raggiungibile dalla via della Repubblica, attraverso il resede comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 802, Sub. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel quale l'immobile si trova risulta ricadere in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA); UTOE 1; L'immobile ricade inoltre in vincolo zona C Area di tutela delle falde termali di Montecatini Terme e Monsummano Terme.

**Prezzo base d'asta: € 14.000,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano 1-2  
Appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso-soggiorno-cucina, camera e servizio igienico. Risulta pertinenza esclusiva la soffitta, raggiungibile dall'esterno dal balcone comune e rampa di scale esclusiva. Risultano beni comuni con altre unità, la corte circostante (subalterno 11), la terrazza a copertura del bene 10 (subalterno 5), la scala esterna ed il balcone (subalterno 8). All'appartamento si accede sia da via della Repubblica che dalla Via C. Max, attraverso la citata corte (subalterno 11) e le scale (subalterno 8). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 802, Sub. 9, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel quale l'immobile si trova risulta ricadere in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA); UTOE 1; L'immobile ricade inoltre in vincolo zona C Area di tutela delle falde termali di Montecatini Terme e Monsummano Terme.

**Prezzo base d'asta: € 76.300,00**

## LOTTO 7

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano 1  
Appartamento di civile abitazione al piano primo lato sud facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso-soggiorno-cucina, camera e servizio igienico. Risultano enti comuni la corte circostante (subalterno 11), la terrazza a copertura del bene 10 (subalterno 5), la scala esterna ed il balcone (subalterno 8). All'appartamento si accede sia da via della Repubblica che dalla Via C. Max, attraverso la citata corte (subalterno 11) e le scale (subalterno 8). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 802, Sub. 10, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato nel quale l'immobile si trova risulta ricadere in zona B2 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 57 delle NTA); UTOE 1; L'immobile ricade inoltre in vincolo zona C Area di tutela delle falde termali di Montecatini Terme e Monsummano Terme.

**Prezzo base d'asta: € 57.400,00**

## LOTTO 8

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T  
Porzione di fabbricato di più ampia consistenza e composto da tre unità immobiliari con accessi indipendenti e più precisamente appartamento al piano terra lato ovest composto da disimpegno, piccola cucina, soggiorno, bagno e camera, piccolo disimpegno e ripostiglio sotto scala. E' inoltre

compresa resede comune con le altre unità immobiliari, distinta dalla particella 590 del foglio 25. All'appartamento si accede sia dalla via Dogali che dalla corte comune attraverso il piccolo disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 23, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In riferimento al Regolamento Urbanistico vigente, l'immobile ricade in zona BR-zona a prevalente destinazione residenziale che prevede: Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale 1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico. 2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme. 3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi: a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente; b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari; c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni: i. UF max: mq./mq. 0,35; ii. RC max = 40% della superficie fondiaria; iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00. iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti. 4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento. Rispetto al PAI CLASSE S2 - PERICOLOSITA' MEDIA

- **Bene N° 14** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14, piano T Porzione di fabbricato di più ampia consistenza e composto da tre unità immobiliari con accessi indipendenti e più precisamente appartamento al piano terra lato est composto da disimpegno, piccola cucina, soggiorno, bagno e camera, oltre a ripostiglio posteriore esterno, raggiungibile da corte comune. Tale corte risulta comune con le altre unità immobiliari ed è distinta dalla particella 590 del foglio 25. All'appartamento si accede sia dalla via Dogali che dalla corte comune attraverso la cucina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 23, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In riferimento al Regolamento Urbanistico vigente, l'immobile ricade in zona BR-zona a prevalente destinazione residenziale che prevede: Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale 1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico. 2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme. 3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi: a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente; b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari; c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni: i. UF max: mq./mq. 0,35; ii. RC max = 40% della superficie fondiaria; iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00. iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti. 4. La volumetria realizzata nell'ambito degli

interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento. Rispetto al PAI CLASSE S2 - PERICOLOSITA' MEDIA

- **Bene N° 15** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14B, piano T  
Porzione sull'intero piano primo di più ampio fabbricato composto da tre unità immobiliari con accessi indipendenti e più precisamente appartamento al piano primo, composto da ingresso-disimpegno, piccola cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, altro disimpegno e guardaroba, oltre ad ulteriore ripostiglio posteriore esterno in un corpo distaccato ubicato al piano terra (particella 591). All'unità immobiliare si accede dalla pubblica via attraverso il resede comune, particella 590 del foglio 25, che porta alla scala esterna.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 23, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 591  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: In riferimento al Regolamento Urbanistico vigente, l'immobile ricade in zona BR-zona a prevalente destinazione residenziale che prevede: Art. 76 - Sottozona BR: Aree urbane a prevalente destinazione residenziale  
1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico.  
2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme.  
3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi: a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente; b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari; c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni: i. UF max: mq./mq. 0,35; ii. RC max = 40% della superficie fondiaria; iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00.  
iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti.  
4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento. Rispetto al PAI CLASSE S2 - PERICOLOSITA' MEDIA

**Prezzo base d'asta: € 121.600,00**

## LOTTO 9

- **Bene N° 16** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Corso Matteotti, 27, piano T  
Porzione di fabbricato di più ampia consistenza ad uso negozio denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto al piano terra, composto da un ampio vano oltre due spogliatoi realizzati con pannelli di arredo. Al negozio si accede sia da Corso Matteotti (accesso principale) che da corte posteriore comune a più unità immobiliari (mapp. 653).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 389, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto al P.S. il fabbricato nel quale l'unità immobiliare è ricompresa risulta ricadere in U.T.O.E. 3 - sub sistema della pianura urbanizzata, in Vincolo paesaggistico (legge n.1497/1939 - T.U. 490/1999), risulta vincolato come B (L. R. n. 59/1980), risulta ricadere in Area a prevalente vocazione turistico/ricettiva ed infine in Pericolosità idraulica media (I.2) Rispetto al vigente R.U. il fabbricato nel quale l'unità immobiliare è ricompresa risulta catalogato con scheda di valutazione del valore storico architettonico n° 6313 datazione 1885-1915 classe di valore B; ricade in zona AC - Area del centro storico con prevalente destinazione commerciale-direzionale. con le seguenti principali norme: 1. Nella sottozona AC risultano prevalenti le destinazioni commerciale e direzionale;

160 di 187

tali destinazioni, coincidendo con il modello urbano storico di Montecatini Terme, devono essere conservate ed eventualmente ampliate; per questo motivo, all'interno di detta zona, e solo all'interno di essa, sono ammessi cambiamenti di destinazione verso la destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva e artigianale non inquinante, non rumorosa e compatibile con i caratteri storici, architettonici e morfotipologici della zona e ferme restando le specifiche fattispecie altrimenti disciplinate dalle presenti norme. 2. Le attività commerciali all'interno della zona potranno essere realizzate prevalentemente ai piani terra e primo degli immobili, mentre nuove destinazioni d'uso residenziali non potranno essere collocate ai piani terra e saranno consentite dal secondo livello compreso fuori terra rispetto al livello stradale. Sono pertanto ammessi cambiamenti di destinazione d'uso verso il residenziale nel limite sopra indicato. E' altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale di locali posti al piano terreno, solo nel caso in cui la superficie commerciale esistente risulti non superiore al 25 % della superficie complessiva del relativo piano. 3. In relazione alle unità immobiliari a destinazione ludica "Sala Giochi" è fatto salvo quanto disposto dall'art. 33 comma 6 delle presenti norme. 4. Nuovi insediamenti commerciali dovranno comunque essere ammissibili in base al Piano del Commercio, disciplina a cui fare riferimento anche per quanto concerne la dotazione degli standard. 5. Entro il perimetro della sottozona AC operano le seguenti limitazioni: a. le aree comprese sono prive di capacità edificatoria propria, pertanto a tale zona non è attribuito nessun indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni; b. fatte salve le limitazioni agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, degli interventi dell'art. 32 delle presenti norme, solo nel caso in cui non vi sia incremento di unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso; c. eventuali interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme potranno essere eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento; d. Interventi edilizi di grado superiore a quello previsto dalla disciplina di zona o dalla schedatura dell'edificio, potranno essere assentiti soltanto mediante l'attivazione di PA che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata, ove ricorrano particolari condizioni di degrado così come individuate dalla legge 457/78. In sede di definizione del PA, dovrà essere prevista la realizzazione e/o la riqualificazione di opere pubbliche di esclusivo interesse comunale, al fine di aumentare la dotazione di standard urbanistici o la qualità degli stessi, secondo le modalità stabilite all'art. 17 delle presenti norme. OMISSIS L'immobile risulta ricadere in zona di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del D.lgs 42/2004.

**Prezzo base d'asta: € 191.500,00**

## **LOTTO 10**

- **Bene N° 17** - Negozio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Corso Matteotti, 21, piano T-1-2. Porzione di fabbricato di più ampia consistenza ad uso negozio facente parte dell'attività commerciale denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituito da piano terra, primo e secondo, e così composto: - al piano terra da due vani per esposizione e vendita con spogliatoio di prova e vano scala per accesso ai piani superiori; - al piano primo da disimpegno, 4 vani utilizzati come magazzino, uno dei quali corredato da balcone, oltre 2 w.c., ed altro piccolo vano; - al piano ammezzato da terrazza alla quale si accede dalle scale interne, sulla quale è presente un piccolo vano e la centrale termica. - al piano terzo da disimpegno, 4 vani utilizzati come magazzino e w.c. Si precisa che il piano terra è in ottimo stato di manutenzione, mentre gli altri vani destinati ad accessorio del negozio, sono vetusti e privi di manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 389, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Rispetto al P.S. il fabbricato nel quale l'unità immobiliare è ricompresa risulta ricadere in U.T.O.E. 3 - sub sistema della pianura urbanizzata, in Vincolo paesaggistico (legge

161 di 187

n.1497/1939 - T.U. 490/1999), risulta vincolato come B (L. R. n. 59/1980), risulta ricadere in Area a prevalente vocazione turistico/ricettiva ed infine in Pericolosità idraulica media (I.2) Rispetto al vigente R.U. il fabbricato nel quale l'unità immobiliare è ricompresa risulta catalogato con scheda di valutazione del valore storico architettonico n° 6312 datazione 1885-1915 classe di valore B; ricade in zona AC - Area del centro storico con prevalente destinazione commerciale-direzionale. con le seguenti principali norme: 1. Nella sottozona AC risultano prevalenti le destinazioni commerciale e direzionale; tali destinazioni, coincidendo con il modello urbano storico di Montecatini Terme, devono essere conservate ed eventualmente ampliate; per questo motivo, all'interno di detta zona, e solo all'interno di essa, sono ammessi cambiamenti di destinazione verso la destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva e artigianale non inquinante, non rumorosa e compatibile con i caratteri storici, architettonici e morfotipologici della zona e ferme restando le specifiche fattispecie altrimenti disciplinate dalle presenti norme. 2. Le attività commerciali all'interno della zona potranno essere realizzate prevalentemente ai piani terra e primo degli immobili, mentre nuove destinazioni d'uso residenziali non potranno essere collocate ai piani terra e saranno consentite dal secondo livello compreso fuori terra rispetto al livello stradale. Sono pertanto ammessi cambiamenti di destinazione d'uso verso il residenziale nel limite sopra indicato. E' altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale di locali posti al piano terreno, solo nel caso in cui la superficie commerciale esistente risulti non superiore al 25 % della superficie complessiva del relativo piano. 3. In relazione alle unità immobiliari a destinazione ludica "Sala Giochi" è fatto salvo quanto disposto dall'art. 33 comma 6 delle presenti norme. 4. Nuovi insediamenti commerciali dovranno comunque essere ammissibili in base al Piano del Commercio, disciplina a cui fare riferimento anche per quanto concerne la dotazione degli standard. 5. Entro il perimetro della sottozona AC operano le seguenti limitazioni: a. le aree comprese sono prive di capacità edificatoria propria, pertanto a tale zona non è attribuito nessun indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni; b. fatte salve le limitazioni agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, degli interventi dell'art. 32 delle presenti norme, solo nel caso in cui non vi sia incremento di unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso; c. eventuali interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme potranno essere eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento; d. Interventi edilizi di grado superiore a quello previsto dalla disciplina di zona o dalla schedatura dell'edificio, potranno essere assentiti soltanto mediante l'attivazione di PA che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata, ove ricorrano particolari condizioni di degrado così come individuate dalla legge 457/78. In sede di definizione del PA, dovrà essere prevista la realizzazione e/o la riqualificazione di opere pubbliche di esclusivo interesse comunale, al fine di aumentare la dotazione di standard urbanistici o la qualità degli stessi, secondo le modalità stabilite all'art. 17 delle presenti norme. OMISSIS

**Prezzo base d'asta: € 637.200,00**

## **LOTTO 11**

- **Bene N° 18** - Magazzino ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta, 3, piano S1-T  
Porzione di fabbricato di più ampia consistenza ad uso magazzino facente parte dell'attività commerciale denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, posto al piano terra e interrato, costituito da due vani al piano terra e cantina al piano interrato, quest'ultimo raggiungibile da scala interna; inoltre è compresa, con l'unità immobiliare, un piccolo resede esclusivo, accessibile dalla corte comune (particella 653). All'unità immobiliare si accede dalla via Antonietta dalla corte comune citata e la corte privata. Si accede inoltre anche dal negozio di proprietà altrui nel quale è presente l'attività commerciale precedentemente richiamata.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 390, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2, Graffato 654

162 di 187

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto al P.S. il fabbricato nel quale l'unità immobiliare è ricompresa risulta ricadere in U.T.O.E. 3 - sub sistema della pianura urbanizzata, in Vincolo paesaggistico (legge n.1497/1939 - T.U. 490/1999), risulta vincolato come B (L. R. n. 59/1980), risulta ricadere in Area a prevalente vocazione turistico/ricettiva ed infine in Pericolosità idraulica media (I.2) Rispetto al vigente R.U. il fabbricato nel quale l'unità immobiliare è ricompresa risulta catalogato con scheda di valutazione del valore storico architettonico n° 6315 datazione 1885-1915 classe di valore C; ricade in zona AC - Area del centro storico con prevalente destinazione commerciale-direzionale. Con le seguenti principali norme: 1. Nella sottozona AC risultano prevalenti le destinazioni commerciale e direzionale; tali destinazioni, coincidendo con il modello urbano storico di Montecatini Terme, devono essere conservate ed eventualmente ampliate; per questo motivo, all'interno di detta zona, e solo all'interno di essa, sono ammessi cambiamenti di destinazione verso la destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva e artigianale non inquinante, non rumorosa e compatibile con i caratteri storici, architettonici e morfotipologici della zona e ferme restando le specifiche fattispecie altrimenti disciplinate dalle presenti norme. 2. Le attività commerciali all'interno della zona potranno essere realizzate prevalentemente ai piani terra e primo degli immobili, mentre nuove destinazioni d'uso residenziali non potranno essere collocate ai piani terra e saranno consentite dal secondo livello compreso fuori terra rispetto al livello stradale. Sono pertanto ammessi cambiamenti di destinazione d'uso verso il residenziale nel limite sopra indicato. E' altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale di locali posti al piano terreno, solo nel caso in cui la superficie commerciale esistente risulti non superiore al 25 % della superficie complessiva del relativo piano. 3. In relazione alle unità immobiliari a destinazione ludica "Sala Giochi" è fatto salvo quanto disposto dall'art. 33 comma 6 delle presenti norme. 4. Nuovi insediamenti commerciali dovranno comunque essere ammissibili in base al Piano del Commercio, disciplina a cui fare riferimento anche per quanto concerne la dotazione degli standard. 5. Entro il perimetro della sottozona AC operano le seguenti limitazioni: a. le aree comprese sono prive di capacità edificatoria propria, pertanto a tale zona non è attribuito nessun indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni; b. fatte salve le limitazioni agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico - architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, degli interventi dell'art. 32 delle presenti norme, solo nel caso in cui non vi sia incremento di unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso; c. eventuali interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme potranno essere eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento; d. Interventi edilizi di grado superiore a quello previsto dalla disciplina di zona o dalla schedatura dell'edificio, potranno essere assentiti soltanto mediante l'attivazione di PA che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata, ove ricorrano particolari condizioni di degrado così come individuate dalla legge 457/78. In sede di definizione del PA, dovrà essere prevista la realizzazione e/o la riqualificazione di opere pubbliche di esclusivo interesse comunale, al fine di aumentare la dotazione di standard urbanistici o la qualità degli stessi, secondo le modalità stabilite all'art. 17 delle presenti norme. OMISSIS

**Prezzo base d'asta: € 54.900,00**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 215.100,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 218, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	127,59 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, sia sotto il profilo strutturale che impiantistico. Da segnalare solamente la necessità di alcune riprese di imbiancatura internamente ed esternamente.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione sud di un più ampio appartamento (costituito dai beni 1, 2 e 3), quest'ultimo posto sull'intero piano secondo e terzo di palazzina condominiale di 4 piani fuori terra, costituita complessivamente da 5 appartamenti e 5 autorimesse. L'appartamento risulta composto da: (subalterno 6) Ingresso-soggiorno, disimpegno, tre vani destinati a studio, due bagni di cui uno con antibagno, tre balconi; (subalterno 5) altro soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, vano guardaroba, e due balconi. Sono inoltre compresi un vano ad uso mansarda al piano terzo, raggiungibile da scala interna esclusiva ed ubicata nel secondo soggiorno citato, oltre a lastrico solare praticabile esclusivo e ripostiglio (subalterno 13) accessibile dal suddetto lastrico. All'appartamento si accede tramite ingresso e vano scale condominiali. Il condominio non risulta dotato dell'impianto ascensore.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge comproprietario e dal figlio maggiorenne.		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano 2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 218, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	123,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in ottimo stato di manutenzione e conservazione, sia sotto il profilo strutturale che impiantistico. Da segnalare alcune infiltrazioni evidenti da risolvere, oltre la necessità di alcune riprese di imbiancatura internamente ed esternamente.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione nord di un più ampio appartamento (costituito dai beni 1, 2 e 3), quest'ultimo posto sull'intero piano secondo e terzo di palazzina condominiale di 4 piani fuori terra, costituita complessivamente da 5 appartamenti e 5 autorimesse. L'appartamento risulta composto da: (subalterno 6) Ingresso-soggiorno, disimpegno, tre vani destinati a studio, due bagni di cui uno con antibagno, tre balconi; (subalterno 5) altro soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, vano guardaroba, e due balconi. Sono inoltre compresi un vano ad uso mansarda al piano terzo, raggiungibile da scala interna esclusiva ed ubicata nel secondo soggiorno citato, oltre a lastrico solare praticabile esclusivo e ripostiglio (subalterno 13) accessibile dal suddetto lastrico. All'appartamento si accede tramite ingresso e vano scale condominiali. Il		



	condominio non risulta dotato dell'impianto ascensore.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge comproprietario e dal figlio maggiorenne.

#### Bene N° 3 - Appartamento

<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - Via della Quiete, 25, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 218, Sub. 13, Categoria A3	<b>Superficie</b>	6,56 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione, sia sotto il profilo strutturale che impiantistico.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione sud di un più ampio appartamento (costituito dai beni 1, 2 e 3), quest'ultimo posto sull'intero piano secondo e terzo di palazzina condominiale di 4 piani fuori terra, costituita complessivamente da 5 appartamenti e 5 autorimesse. L'appartamento risulta composto da: (subalterno 6) Ingresso-soggiorno, disimpegno, tre vani destinati a studio, due bagni di cui uno con antibagno, tre balconi; (subalterno 5) altro soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, vano guardaroba, e due balconi. Sono inoltre compresi un vano ad uso mansarda al piano terzo, raggiungibile da scala interna esclusiva ed ubicata nel secondo soggiorno citato, oltre a lastrico solare praticabile esclusivo e ripostiglio (subalterno 13) accessibile dal suddetto lastrico. All'appartamento si accede tramite ingresso e vano scale condominiali. Il condominio non risulta dotato dell'impianto ascensore.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge comproprietario e dal figlio maggiorenne.		

#### Bene N° 4 - Garage

<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - Via della Quiete, 25, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 218, Sub. 8, Categoria C6	<b>Superficie</b>	40,31 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione, sia sotto il profilo strutturale che impiantistico. Da segnalare alcune parti di muratura con umidità di risalita.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di garage, il cui intero è costituito dai beni 4 e 5, posto al piano seminterrato di un più ampio edificio condominiale di 4 piani fuori terra, composto da 5 appartamenti e 5 autorimesse. La porzione in oggetto (subalterno 9) è formato da un unico vano di forma irregolare con la presenza di una porta interna per l'accesso ad una porzione di scannafosso condominiale. L'unità immobiliare è accessibile, mediante portone carrabile, dalla pubblica via con rampa carrabile e spazio di manovra condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge comproprietario e dal figlio maggiorenne.

<b>Bene N° 5 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pistoia (PT) - Via della Quietè, 25, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 218, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	30,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione, sia sotto il profilo strutturale che impiantistico. Da segnalare alcune parti di muratura con umidità di risalita.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di garage, il cui intero è costituito dai beni 4 e 5, posto al piano seminterrato di un più ampio edificio condominiale di 4 piani fuori terra, composto da 5 appartamenti e 5 autorimesse. La porzione in oggetto (subalterno 9) è formato da un unico vano di forma irregolare. L'unità immobiliare è accessibile, mediante portone carrabile, dalla pubblica via con rampa carrabile e spazio di manovra condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore, dal coniuge comproprietario e dal figlio maggiorenne.		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.300,00

<b>Bene N° 6 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 136 - 142, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	8/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 803, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 8, Part. 803, Sub. 13, Categoria F1	<b>Superficie</b>	268,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in condizioni mediocri per la vetustà e la scarsa manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Magazzino al piano terra di un più ampio edificio costituito da due piani fuori terra oltre piano mansardato, composto da ampio vano oltre a ufficio, spogliatoio, w.c. e vano archivio. Inoltre si ritiene di anettere corte esclusiva antistante le aperture sulla facciata principale e lungo la via della Repubblica, oggi distinta dal subalterno 13 della particella 803, area urbana di mq. 77, senza redditi. Si ritiene inoltre necessario la trasformazione dell'attuale porta in finestra, in modo da impedire l'accesso dal bene 6 (subalterno 7) al giardino (oggi porzione del subalterno 11), il quale verrà assegnato in proprietà comune tra i beni distinti dai numeri 7 e 8 (oggi rispettivamente subalterni 8 garage e 9 appartamento).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta libero, comunque non utilizzato.		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 381.200,00**

<b>Bene N° 7 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica 128, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 803, Sub. 8, Categoria C6	<b>Superficie</b>	35,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in condizioni mediocri per la vetustà e la scarsa manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Garage al piano terra, di un più ampio edificio su due piani fuori terra oltre piano mansardato, composto da un unico vano, accessibile dalla corte (porzione del subalterno 11).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta libero, comunque non utilizzato.		

<b>Bene N° 8 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - Via della Repubblica n° 144, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	8/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 803, Sub. 10, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 803, Sub. 9, Categoria A2 - Fg. 8, Part. 803, Sub. 11, Categoria C2 - Fg. 8, Part. 803, Sub. 12, Categoria F4	<b>Superficie</b>	420,79 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La situazione attuale dell'immobile risulta discreto, si rilevano infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, nel piano soffitta e vistose crepe di assestamento, sempre al piano soffitta.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato, composto da ampio disimpegno, soggiorno, tinello, pranzo, cucina con piccolo locale ad uso lavanderia, due bagni di cui uno con antibagno, disimpegno per la zona notte, tre camere e due ampi locali adibiti a studio, oltre a balcone e ampia terrazza, oltre a soffitta, comprendente tutto il piano sottotetto ed utilizzata come mansarda avente un grande caminetto centrale. L'unità si completa con tre vani ad uso cantina e rimesse al piano seminterrato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il sig. **** Omissis **** risulta avere la residenza presso l'appartamento, anche se al momento del sopralluogo l'appartamento non sembrava abitato.		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.500,00**

Bene N° 9 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 802, Sub. 7, Categoria A3	<b>Superficie</b>	96,79 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare risulta discreto, per la recente ristrutturazione interna, così come è discreto lo stato di manutenzione e conservazione esterno		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione al piano terra facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo balcone e scale di accesso alla corte comune, 2 camere e servizio igienico. Risulta corte a comune con altre unità immobiliari, il resede circostante. All'appartamento si accede sia da via della Repubblica che dalla Via C. Max, attraverso la citata corte.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.000,00

Bene N° 10 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 802, Sub. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	18,63 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare risulta discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Locale ad uso magazzino, in un unico vano, con accesso non carrabile, raggiungibile dalla via della Repubblica, attraverso il resede comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

## LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.300,00

Bene N° 11 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 802, Sub. 9, Categoria A3	<b>Superficie</b>	80,59 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare risulta discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso-soggiorno-cucina, camera e servizio igienico. Risulta pertinenza esclusiva la soffitta, raggiungibile dall'esterno dal balcone comune e rampa di scale esclusiva. Risultano beni comuni con altre unità, la corte circostante (subalterno 11), la terrazza a copertura del bene 10 (subalterno 5), la scala esterna ed il balcone (subalterno 8). All'appartamento si accede sia da via della Repubblica che dalla Via C. Max, attraverso la citata corte (subalterno 11) e le scale (subalterno 8).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.400,00

Bene N° 12 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - Via Della Repubblica n° 108, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 802, Sub. 10, Categoria A3	<b>Superficie</b>	50,31 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare risulta discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione al piano primo lato sud facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso-soggiorno-cucina, camera e servizio igienico. Risultano enti comuni la corte circostante (subalterno 11), la terrazza a copertura del bene 10 (subalterno 5), la scala esterna ed il balcone (subalterno 8). All'appartamento si accede sia da via della Repubblica che dalla Via C. Max, attraverso la citata corte (subalterno 11) e le scale (subalterno 8).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

### LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.600,00

Bene N° 13 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - Via Dogali, 14A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 23, Sub. 1, Zc. 2,	<b>Superficie</b>	62,55 mq

	Categoria A3	
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, così come l'intero fabbricato nel quale è compreso, versa in condizioni di totale abbandono e necessita di opere di ristrutturazione importanti.	
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato di più ampia consistenza e composto da tre unità immobiliari con accessi indipendenti e più precisamente appartamento al piano terra lato ovest composto da disimpegno, piccola cucina, soggiorno, bagno e camera, piccolo disimpegno e ripostiglio sotto scala. E' inoltre compresa resede comune con le altre unità immobiliari, distinta dalla particella 590 del foglio 25. All'appartamento si accede sia dalla via Dogali che dalla corte comune attraverso il piccolo disimpegno.	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero	

Bene N° 14 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terne (PT) - Via Dogali, 14, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 23, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	60,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, così come l'intero fabbricato nel quale è compreso, versa in condizioni di totale abbandono e necessita di opere di ristrutturazione importanti. Si rileva che la copertura del ripostiglio esterno potrebbe essere in cemento amianto (eternit).		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato di più ampia consistenza e composto da tre unità immobiliari con accessi indipendenti e più precisamente appartamento al piano terra lato est composto da disimpegno, piccola cucina, soggiorno, bagno e camera, oltre a ripostiglio posteriore esterno, raggiungibile da corte comune. Tale corte risulta comune con le altre unità immobiliari ed è distinta dalla particella 590 del foglio 25. All'appartamento si accede sia dalla via Dogali che dalla corte comune attraverso la cucina.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 15 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terne (PT) - Via Dogali, 14B, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 23, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 591	<b>Superficie</b>	116,81 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento, così come l'intero fabbricato nel quale è compreso, versa in condizioni di totale abbandono e necessita di opere di ristrutturazione importanti. Si rileva che la copertura del ripostiglio esterno potrebbe essere in cemento e amianto.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione sull'intero piano primo di più ampio fabbricato composto da tre unità immobiliari con accessi indipendenti e più precisamente appartamento al piano primo, composto da ingresso-disimpegno, piccola		

	cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, altro disimpegno e guardaroba, oltre ad ulteriore ripostiglio posteriore esterno in un corpo distaccato ubicato al piano terra (particella 591). All'unità immobiliare si accede dalla pubblica via attraverso il resede comune, particella 590 del foglio 25, che porta alla scala esterna.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.500,00

Bene N° 16 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - Corso Matteotti, 27, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 389, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	38,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo risulta buono.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato di più ampia consistenza ad uso negozio denominato **** Omissis **** posto al piano terra, composto da un ampio vano oltre due spogliatoi realizzati con pannelli di arredo. Al negozio si accede sia da Corso Matteotti (accesso principale) che da corte posteriore comune a più unità immobiliari (mapp. 653).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 637.200,00

Bene N° 17 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - Corso Matteotti, 21, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 389, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	225,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo risulta buono per quanto riguarda il piano terra. Invece per gli altri piani si ritiene che vi sia la necessità di effettuare molte opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare modo è necessario intervenire sui "cannicci" a copertura dell'ultimo piano, ove si rilevano evidenti infiltrazioni; pertanto sarà necessario un intervento di manutenzione importante per la copertura.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato di più ampia consistenza ad uso negozio facente parte dell'attività commerciale denominata **** Omissis ****, costituito da piano terra, primo e secondo, e così composto: - al piano terra da due vani per esposizione e vendita con spogliatoio di prova e vano scala per accesso ai piani superiori; -		

	al piano primo da disimpegno, 4 vani utilizzati come magazzino, uno dei quali corredato da balcone, oltre 2 w.c., ed altro piccolo vano; - al piano ammezzato da terrazza alla quale si accede dalle scale interne , sulla quale è presente un piccolo vano e la centrale termica. - al piano terzo da disimpegno, 4 vani utilizzati come magazzino e w.c. Si precisa che il piano terra è in ottimo stato di manutenzione , mentre gli altri vani destinati ad accessorio del negozio, sono vetusti e privi di manutenzione.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

## LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.900,00

Bene N° 18 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta, 3, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 390, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2, Graffato 654	<b>Superficie</b>	52,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo risulta discreto il piano terra, mentre al piano interrato sono necessarie opere per ripristini ed eliminazione dell'umidità.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato di più ampia consistenza ad uso magazzino facente parte dell'attività commerciale denominata **** Omissis ****, posto al piano terra e interrato, costituito da due vani al piano terra e cantina al piano interrato, quest'ultimo raggiungibile da scala interna; inoltre è compresa , con l'unità immobiliare, un piccolo resede esclusivo, accessibile dalla corte comune (particella 653). All'unità immobiliare si accede dalla via Antonietta dalla corte comune citata e la corte privata. Si accede inoltre anche dal negozio di proprietà altrui nel quale è presente l'attività commerciale precedentemente richiamata.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

**Trascrizioni**

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2019

Reg. gen. 10758 - Reg. part. 7378

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità trascritta ai sensi della circolare 3/2003. La quota è riferita alla proprietà di 1/2 intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e riguardante il subalterno 5.

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 30/12/2019

Reg. gen. 11197 - Reg. part. 7659

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 2-3**

**Trascrizioni**

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2019

Reg. gen. 10758 - Reg. part. 7378

Quota: 1/2

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

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

Note: Formalità trascritta ai sensi della circolare 3/2003. La quota è riferita alla proprietà di 1/2 intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e riguardante il subalterno 6.

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 30/12/2019

Reg. gen. 11197 - Reg. part. 7659

Quota: 1/2

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

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO 3**

**Trascrizioni**

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2019

Reg. gen. 10758 - Reg. part. 7378

Quota: 1/2

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

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

Note: Formalità trascritta ai sensi della circolare 3/2003. La quota è riferita alla proprietà di 1/2 intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e riguardante il subalterno 13.

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 30/12/2019

Reg. gen. 11197 - Reg. part. 7659

Quota: 1/2

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

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

#### Trascrizioni

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2019

Reg. gen. 10758 - Reg. part. 7378

Quota: 1/2

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

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

Note: Formalità trascritta ai sensi della circolare 3/2003. La quota è riferita alla proprietà di 1/2 intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e riguardante il subalterno 8.

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 30/12/2019

Reg. gen. 11197 - Reg. part. 7659

Quota: 1/2

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

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

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA QUIETE, 25, PIANO S1**

#### Trascrizioni

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pistoia il 17/12/2019

Reg. gen. 10758 - Reg. part. 7378

Quota: 1/2

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

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

Note: Formalità trascritta ai sensi della circolare 3/2003. La quota è riferita alla proprietà di 1/2 intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e riguardante il subalterno 9.

- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pistoia il 30/12/2019  
Reg. gen. 11197 - Reg. part. 7659  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 136 - 142, PIANO T**

**Trascrizioni**

- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 16/12/2019  
Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: SENTENZA DICHIERATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003

- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 30/12/2019  
Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA 128, PIANO T**

**Trascrizioni**

- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 16/12/2019  
Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: SENTENZA DICHIERATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003

- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 30/12/2019  
Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 144, PIANO S1-T-1**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 25/03/2019  
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 777.043,78  
Percentuale interessi: 7,50 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/03/2019  
N° repertorio: 410
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 12/08/2019  
Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 16.918,85  
Spese: € 3.880,19  
Interessi: € 5.200,96  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 06/02/2019  
N° repertorio: 206

**Trascrizioni**

- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 16/12/2019  
Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003
- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 30/12/2019  
Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396



Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 108, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 25/03/2019

Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 777.043,78

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 04/03/2019

N° repertorio: 410

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/08/2019

Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694

Quota: 1/1

Importo: € 26.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.918,85

Spese: € 3.880,19

Interessi: € 5.200,96

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 06/02/2019

N° repertorio: 206

**Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Pescia il 16/12/2019

Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003



- **Atto giudiziario**

Trascritto a Pescia il 30/12/2019

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 10 - MAGAZZINO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 108, PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 25/03/2019

Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Capitale: € 777.043,78

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 04/03/2019

N° repertorio: 410

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/08/2019

Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694

Quota: 1/1

Importo: € 26.000,00

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

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

Capitale: € 16.918,85

Spese: € 3.880,19

Interessi: € 5.200,96

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 06/02/2019

N° repertorio: 206

### **Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Pescia il 16/12/2019

Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168

Quota: 1/1

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

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

Note: SENTENZA DICHIERATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003



- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Pescia il 30/12/2019  
Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA N° 108, PIANO 1-2**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 25/03/2019  
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 777.043,78  
Percentuale interessi: 7,50 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/03/2019  
N° repertorio: 410

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 12/08/2019  
Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 16.918,85  
Spese: € 3.880,19  
Interessi: € 5.200,96  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 06/02/2019  
N° repertorio: 206

**Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario**  
Trascritto a Pescia il 16/12/2019  
Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SENTENZA DICHIERATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003
- **Atto giudiziario**  
Trascritto a Pescia il 30/12/2019



Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396

Quota: 1/1

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

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

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA DELLA REPUBBLICA  
N° 108, PIANO 1**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 25/03/2019

Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Capitale: € 777.043,78

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 04/03/2019

N° repertorio: 410

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/08/2019

Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694

Quota: 1/1

Importo: € 26.000,00

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

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

Capitale: € 16.918,85

Spese: € 3.880,19

Interessi: € 5.200,96

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 06/02/2019

N° repertorio: 206

### **Trascrizioni**

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Pescia il 16/12/2019

Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168

Quota: 1/1

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

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

Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Pescia il 30/12/2019

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396

Quota: 1/1

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

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14A, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 25/03/2019

Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239

Quota: 1/1

Importo: € 210.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 777.043,78

Percentuale interessi: 7,50 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 04/03/2019

N° repertorio: 410

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/08/2019

Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694

Quota: 1/1

Importo: € 26.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.918,85

Spese: € 3.880,19

Interessi: € 5.200,96

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 06/02/2019

N° repertorio: 206

**Trascrizioni**

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pescia il 16/12/2019

Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003

- **Sentenza di Fallimento**

Trascritto a Pescia il 30/12/2019

Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

**BENE N° 14 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Pescia il 25/03/2019  
 Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 210.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 777.043,78  
 Percentuale interessi: 7,50 %  
 Rogante: Tribunale di Pistoia  
 Data: 04/03/2019  
 N° repertorio: 410
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Pescia il 12/08/2019  
 Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 26.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 16.918,85  
 Spese: € 3.880,19  
 Interessi: € 5.200,96  
 Rogante: Tribunale di Pistoia  
 Data: 06/02/2019  
 N° repertorio: 206

**Trascrizioni**

- **Sentenza di Fallimento**  
 Trascritto a Pescia il 16/12/2019  
 Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: SENTENZA DICHIERATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003
- **Sentenza di Fallimento**  
 Trascritto a Pescia il 30/12/2019  
 Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 15 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DOGALI, 14B, PIANO T**

**Iscrizioni**

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 25/03/2019  
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 777.043,78  
Percentuale interessi: 7,50 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/03/2019  
N° repertorio: 410
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 12/08/2019  
Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 16.918,85  
Spese: € 3.880,19  
Interessi: € 5.200,96  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 06/02/2019  
N° repertorio: 206

**Trascrizioni**

- Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 16/12/2019  
Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003
- Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 30/12/2019  
Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 16 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - CORSO MATTEOTTI, 27, PIANO T**

**Iscrizioni**

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 25/03/2019  
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 777.043,78  
Percentuale interessi: 7,50 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/03/2019  
N° repertorio: 410
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 12/08/2019  
Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 16.918,85  
Spese: € 3.880,19  
Interessi: € 5.200,96  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 06/02/2019  
N° repertorio: 206

**Trascrizioni**

- Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 16/12/2019  
Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003
- Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 30/12/2019  
Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 17 - NEGOZIO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - CORSO MATTEOTTI, 21, PIANO T-1-2**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 25/03/2019  
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 777.043,78  
Percentuale interessi: 7,50 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/03/2019  
N° repertorio: 410
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 12/08/2019  
Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 16.918,85  
Spese: € 3.880,19  
Interessi: € 5.200,96  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 06/02/2019  
N° repertorio: 206

### Trascrizioni

- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 16/12/2019  
Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003
- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 30/12/2019  
Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 18** - MAGAZZINO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA ANTONIETTA, 3, PIANO S1-T

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 25/03/2019  
Reg. gen. 1516 - Reg. part. 239  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 777.043,78  
Percentuale interessi: 7,50 %  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 04/03/2019  
N° repertorio: 410
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 12/08/2019  
Reg. gen. 4155 - Reg. part. 694  
Quota: 1/1  
Importo: € 26.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 16.918,85  
Spese: € 3.880,19  
Interessi: € 5.200,96  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 06/02/2019  
N° repertorio: 206

### Trascrizioni

- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 16/12/2019  
Reg. gen. 6047 - Reg. part. 4168  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO EX CIRCOLARE 3/2003
- **Sentenza di Fallimento**  
Trascritto a Pescia il 30/12/2019  
Reg. gen. 6338 - Reg. part. 4396  
Quota: 1/1



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

