
TRIBUNALE DI PISTOIA



Perizia del C.T.U. Geom. Di Gristina Nicola, nella procedura 14/2023



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - via Galeotti, 9, piano T-1	5
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - via Galeotti, 3, piano T-1	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Santovecchio, 24, piano T-1-2	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Strada Comunale S. Margherita.....	6
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Strada Comunale S. Margherita.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	9
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14

Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 3.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità	16
Confini	16
Consistenza.....	16
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	17
Patti	17
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 4.....	19
Titolarità	19
Consistenza.....	20
Dati Catastali	20
Provenienze Ventennali	20
Lotto 5.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità	21
Confini	22
Consistenza.....	22
Dati Catastali	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Lotto 3	23
Lotto 4	24
Lotto 5	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Lotto 3	26
Lotto 4	26

Lotto 5	26
Schema riassuntivo Procedura 14/2023	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Lotto 3	28
Lotto 4	29
Lotto 5	29



INCARICO

In data 13/01/2024, il sottoscritto Geom. Di Gristina Nicola, con studio in Via Pietro Linari, 11 - 51011 - Buggiano (PT), email digristinanicola@gmail.com, PEC nicola.di.gristina@geopec.it, Tel. 339 2539137, Fax 0572 319462, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - via Galeotti, 9, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - via Galeotti, 3, piano T-1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Santovecchio, 24, piano T-1-2
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Strada Comunale S. Margherita
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Strada Comunale S. Margherita

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA GALEOTTI, 9, PIANO T-1

Piena proprietà di porzione di fabbricato unifamiliare del tipo terra tetto, che si sviluppa su due piani fuori terra, a sinistra guardando la facciata principale dalla via Galeotti, posta in Comune di Pescia all'interno della Via Galeotti al civico n. 9 (gia' 7). La porzione in oggetto è libera su tre lati ed è corredata da corte esclusiva, dalla quale si ha accesso pedonale e carrabile, sulla quale insiste il proseguo della strada privata d'accesso, gravata da servitù di passo a favore di terzi.

L'immobile si compone al piano terra da tinello, cucina, ripostiglio sotto scala e vano scale che collega il piano terra con il piano primo ove si trovano due camere oltre a disimpegno e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA GALEOTTI, 3, PIANO T-1

L'immobile si compone al piano terra da soggiorno, antibagno e bagno oltre a centrale termica posta all'esterno; al piano primo, con accesso da scala interna posta nella proprietà confinante (prop.), si trovano due camere oltre, ripostiglio e bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Si precisa che con la Concessione Edilizia n. 40 del 13 marzo 1998 e successiva Concessione Edilizia n. 135 del 23 dicembre 2002, quale variante finale, le unità immobiliari di cui al lotto n. 1 e al lotto n. 2 sono state URBANISTICAMENTE fuse insieme. Si evidenzia urbanisticamente in quanto i lotti sono di due proprietà distinte; al contrario accade per quanto riguarda le planimetrie catastali che, essendo due ditte diverse (proprietà), non possono essere fuse.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SANTOVECCHIO, 24, PIANO T-1-2

L'immobile è composto al piano primo, da soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, due camere, piccolo balcone e vano scale di accesso al piano secondo e ultimo, ed è composto da disimpegno, due camere, bagno e terrazza. L'immobile è allo stato grezzo privo di ogni tipo di impianto, infissi interni ed esterni e rifiniture ma già suddiviso mediante tramezzature. Attualmente l'immobile viene utilizzato come deposito dalla proprietà.-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - STRADA COMUNALE S. MARGHERITA

Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare con destinazione catastale a vigneto, della superficie catastale mq. 1.685,00 (milleseicentottantacinque)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - STRADA COMUNALE S. MARGHERITA

Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare, con destinazione catastale a uliveto, della superficie catastale mq. 3.280,00 (tremiladuecentottanta)

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - via Galeotti, 9, piano T-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:



- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
x
x
Nato a

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

Il bene confina con via Borgo S. Quirico, beni xxxxx, beni xxxxxxxxxx salvo se altri.-



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	3,00 m	T-1
Soffitta	49,00 mq	49,00 mq	0,33	16,17 mq	1,50 m	
Cortile	55,00 mq	55,00 mq	0,18	9,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				124,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,07 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/01/1977 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 161, Sub. ----, Zc. ---- Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,23 Piano T-1 Graffato mappale 171
Dal 30/06/1987 al 24/01/1977		Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 161, Sub. --- Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,23 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 15/05/2003		Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 161, Sub. ----, Zc. ----- Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 0 mq Rendita € 258,23 Piano T-1 Graffato mappale 171
Dal 15/05/2003 al 11/05/2004		Catasto Fabbricati Sez. ----, Fg. 89, Part. 161, Sub. -----, Zc. ----- Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 0 mq Rendita € 397,67 Piano T-1 Graffato mappale 171
Dal 11/05/2004 al 18/01/2011		Catasto Fabbricati Sez. ----, Fg. 89, Part. 161, Sub. 1, Zc. ---- Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5

		Superficie catastale ----- mq Rendita € 397,67 Piano T-1 Graffato mappale 161 sub. 2
Dal 18/01/2011 al 21/02/2011		Catasto Fabbricati Sez. -----, Fg. 89, Part. 161, Sub. 1, Zc. ----- Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale ----- mq Rendita € 397,67 Piano T-1 Graffato mappale 161 sub. 2
Dal 21/02/2011 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. -----, Fg. 89, Part. 161, Sub. 1, Zc. ----- Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale ----- mq Rendita € 105,00 Piano T-1 Graffato mappale 161 sub. 2
Dal 09/11/2015 al 13/10/2023		Catasto Fabbricati Sez. -----, Fg. 89, Part. 161, Sub. 1, Zc. ----- Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 397,67 Piano T-1 Graffato mappale 161 sub. 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
	89	161	1		A3	5	5,5	105 mq	397,97 €	T-1	161 sub. 2

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI

Si precisa che con la Concessione Edilizia n. 40 del 13 marzo 1998 e successiva Concessione Edilizia n. 135 del 23 dicembre 2002, quale variante finale, le unità immobiliari di cui al lotto n. 1 e al lotto n. 2 sono state URBANISTICAMENTE fuse insieme. Si evidenzia urbanisticamente in quanto i lotti sono di due proprietà distinte; al contrario accade per quanto riguarda le planimetrie catastali che, essendo due ditte diverse (proprietà), non posso essere fuse.

STATO CONSERVATIVO

Buono Stato di Conservazione

PARTI COMUNI

La scala interna di accesso al piano primo risulta comune fra il lotto n. 1 e il lotto n. 2

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dalla parte esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1977 al 16/02/2024	nato a il , proprietario esclusivo	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Bellandi	24/01/1977	30169	00000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	21/02/1977		370
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	11/02/1977	320	218		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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.

In relazione alla vigente disciplina in materia edilizia ed urbanistica dalla documentazione acquisita agli atti risulta che i beni in oggetto sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967 ed in seguito sono stati oggetto dei seguenti atti amministrativi rilasciati dal Comune di Pesca:

- Concessione Edilizia n. 251 del 20 settembre 1978 (pratica n. 929); avente ad oggetto il permesso per la costruzione di vano caldaia e recinzione alla porzione di fabbricato di cui al punto A del lotto 1;
- Concessione Edilizia n. 252 del 22 settembre 1978 (pratica n. 930); avente ad oggetto il permesso per la costruzione di vano caldaia e recinzione alla porzione di fabbricato di cui al punto B del lotto 1;
- Permesso Edilizio n. 1149 del 17 novembre 1978, per la coloritura della facciata della porzione di cui al punto B del lotto 1;
- Concessione Edilizia n. 56 del 25 marzo 1986, variante alla Concessione Edilizia n. 251 del 1978 per la costruzione di tettoia sopra la porta d'ingresso alla porzione di fabbricato di cui al punto A del lotto 1;
- Concessione Edilizia n. 57 del 25 marzo 1986, variante alla Concessione Edilizia n. 252 del 1978 per la costruzione di tettoia sopra la porta d'ingresso alla porzione di fabbricato di cui al punto B del lotto 1;
- Concessione Edilizia n. 40 del 13 marzo 1998 per lavori interni e modifiche prospettiche con fusione di due unità immobiliari in unica unità abitativa (fusione dei beni di cui alle lettere A e B del lotto n. 1), prorogata il 21 settembre 2001 (prot. Gen. n. 347/2001), variante n. 135 del 23 dicembre 2002
- Concessione Edilizia n. 135 del 23 dicembre 2002 P.e: n. 1199/2002), variante finale alla Concessione n. 40 del 1998.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

A seguito di sopralluogo sul posto al fine di verificare la conformità degli immobili con le autorizzazioni rilasciate, ho potuto accertare che non sussistono grosse difformità rispetto agli elaborati di cui alla variante

finale della Concessione Edilizia n. 40/98, Concessione Edilizia n. 135/2002 ma sono state riscontrate lievi difformità di facciata e alcune difformità grafiche di rilievo oltre ad una leggera traslazione del tramezzo che divide la cameretta dal ripostiglio a piano primo.

Al fine di sanare dette difformità è opportuno presentare una SCIA in Sanatoria, subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria di €. 1.000,00 (mille/00) oltre a €. 100,00 per diritti di segreteria.

Deposito Attestato di Abitabilità €. 50,00 per diritti di segreteria.-



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Non sussistono oneri condominiali

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - via Galeotti, 3, piano T-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:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
x
x
x

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

Il bene confina con via Borgo S.Quirico, beni , beni salvo se altri.-



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	97,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	3,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				103,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1978 al 16/06/1989	il per la quota di 1/2 e x per la quota di 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 26 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 0,23 Piano T-1
Dal 16/06/1989 al 10/04/2024		Catasto Fabbricati Fg. 89, Part. 26 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 111 mq Rendita € 397,67 Piano T-1 Graffato mappale 322

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	26			A3	5	5,5	104 mq	397,67 €	T-1	mappale 322

Corrispondenza catastale

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



PRECISAZIONI

Nessuna precisazione

PATTI



Si precisa che con la Concessione Edilizia n. 40 del 13 marzo 1998 e successiva Concessione Edilizia n. 135 del 23 dicembre 2002, quale variante finale, le unità immobiliari di cui al lotto n. 1 e al lotto n. 2 sono state URBANISTICAMENTE fuse insieme. Si evidenzia urbanisticamente in quanto i lotti sono di due proprietà distinte; al contrario accade per quanto riguarda le planimetrie catastali che, essendo due ditte diverse (proprietà), non posso essere fuse.

STATO CONSERVATIVO

Buono stato conservativo

PARTI COMUNI



La scala interna di accesso al piano primo risulta comune fra il lotto n. 1 e il lotto n. 2

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dall'esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1989 al 10/04/2024	x Codice Fiscale	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	16/06/1989	9525	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

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 bene è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 252 del 22 settembre 1978 (pratica n. 930); avente ad oggetto il permesso per la costruzione di vano caldaia e recinzione;
- Permesso Edilizio n. 1149 del 17 novembre 1978, per la coloritura della facciata;
- Concessione Edilizia n. 57 del 25 marzo 1986, variante alla Concessione Edilizia n. 252 del 1978 per la costruzione di tettoia sopra la porta d'ingresso;
- Concessione Edilizia n. 40 del 13 marzo 1998 per lavori interni e modifiche prospettiche con fusione di due unità immobiliari in unica unità abitativa (vedi note), prorogata il 21 settembre 2001 (prot. Gen. n. 347/2001), variante n. 135 del 23 dicembre 2002;
- Concessione Edilizia n. 135 del 23 dicembre 2002 (P.e: n. 1199/2002), variante finale alla Concessione n. 40 del 1998;
- L'immobile è privo di Attestazione di Abitabilità.-

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Santovecchio, 24, 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:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
x
x
Nato a

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

- (Proprietà 1/1)

Trattasi di bene personale pervenuto per successione



CONFINI

Il bene confina con via Santovecchio, beni , beni , beni salvo se altri.-



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	110,00 mq	139,00 mq	1	139,00 mq	270,00 m	T-1-2
Soffitta	15,00 mq	27,00 mq	0,33	8,91 mq	0,00 m	
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	
Giardino	9,00 mq	9,00 mq	0,18	1,62 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				157,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	94	336	2		F4						mappale 337 sub. 2	

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

PATTI

Non ci sono patti

STATO CONSERVATIVO

Completamente al grezzo privo di impianti

PARTI COMUNI

Mappale n. 122 del foglio n. 94, corte, bene comune non censibile.-

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1995 al 03/08/2013	nato a il x nata a il x usufruttuari; nato a x nudo proprietario Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Carapelle	19/05/1995	13725	4759
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	08/06/1994	2089	1304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria di Pescia	08/06/1994	472	I/V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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 bene è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

-Concessione Edilizia n. 155 del 25/09/1984;



-Concessione Edilizia n. 144 del 17/10/1985 variante alla Concessione Edilizia n. 155.

Le Concessioni di cui sopra erano state richieste per il risanamento igienico funzionale di due alloggi di tipo rurale, mediante la demolizione di alcuni muri e pareti interne, dei solai in legname e cotto e del tetto. Originariamente il fabbricato era costituito da due alloggi divisi in senso verticale e nel progetto di ristrutturazione i due alloggi sono stati divisi in senso orizzontale per una economia di spazio e per una migliore distribuzione dei vani.

In data 9 marzo 1989 il Sindaco di Pescia ha rilasciato permesso di abitabilità parziale, e più precisamente per l'appartamento del piano terra.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Strada Comunale S. Margherita

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

x
)
Nato a

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



- (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1685,00 mq	1685,00 mq	1	1685,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1685,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1685,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
75	161				Vigneto	02	01685 mq	10,88 €	10,44 €		

Corrispondenza catastale

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



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/1998	x nata a Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Strada Comunale S. Margherita

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:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
x
x)
Nato a

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene confina con strada Comunale S. Margherita, residua proprietà, beni per più lati salvo se altri.-



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3280,00 mq	3280,00 mq	1	3280,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3280,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3280,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
75	565				Oliveto	2	03280 mq	11,01 €	8,47 €	

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - via Galeotti, 9, piano T-1
Piena proprietà di porzione di fabbricato unifamiliare del tipo terra tetto, che si sviluppa su due piani fuori terra, a sinistra guardando la facciata principale dalla via Galeotti, posta in Comune di Pescia all'interno della Via Galeotti al civico n. 9 (gia' 7). La porzione in oggetto è libera su tre lati ed è corredata da corte esclusiva, dalla quale si ha accesso pedonale e carrabile, sulla quale insiste il

proseguo della strada privata d'accesso, gravata da servitù di passo a favore di terzi. L'immobile si compone al piano terra da tinello, cucina, ripostiglio sotto scala e vano scale che collega il piano terra con il piano primo ove si trovano due camere oltre a disimpegno e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 161, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 161 sub. 2

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

Valore di stima del bene: € 117.600,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Pescia (PT) - via Galeotti, 9, piano T-1	124,07 mq	1.200,00 €/mq	€ 117.600,00	100,00%	€ 117.600,00
				Valore di stima:	€ 117.600,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - via Galeotti, 3, piano T-1

L'immobile si compone al piano terra da soggiorno, antibagno e bagno oltre a centrale termica posta all'esterno; al piano primo, con accesso da scala interna posta nella proprietà confinante (prop.), si trovano due camere oltre, ripostiglio e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 26, Categoria A3, Graffato mappale 322

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

Valore di stima del bene: € 123.600,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terratetto Pescia (PT) - via Galeotti, 3, piano T-1	103,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 123.600,00	100,00%	€ 123.600,00
				Valore di stima:	€ 123.600,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Santovecchio, 24, piano T-1-2

L'immobile è composto al piano primo, da soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, due camere, piccolo balcone e vano scale di accesso al piano secondo e ultimo, ed è composto da disimpegno, due camere, bagno e terrazza. L'immobile è allo stato grezzo privo di ogni tipo di impianto, infissi interni ed esterni e rifiniture ma già suddiviso mediante tramezzature. Attualmente l'immobile viene utilizzato come deposito dalla proprietà.-



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 336, Sub. 2, Categoria F4, Graffato mappale 337 sub. 2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 78.515,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pescia (PT) - via Santovecchio, 24, piano T-1-2	157,03 mq	500,00 €/mq	€ 78.515,00	100,00%	€ 78.515,00
				Valore di stima:	€ 78.515,00



LOTTO 4

- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Strada Comunale S. Margherita
 Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare con destinazione catastale a vigneto, della superficie catastale mq. 1.685,00 (milleseicentottantacinque)
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 161, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 6.740,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Pescia (PT) - Strada Comunale S. Margherita	1685,00 mq	4,00 €/mq	€ 6.740,00	100,00%	€ 6.740,00
				Valore di stima:	€ 6.740,00

LOTTO 5

- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Strada Comunale S. Margherita
 Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare, con destinazione catastale a uliveto, della superficie catastale mq. 3.280,00 (tremiladuecentottanta)
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 565, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 21.976,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Pesca (PT) - Strada Comunale S. Margherita	3280,00 mq	6,70 €/mq	€ 21.976,00	100,00%	€ 21.976,00
Valore di stima:					€ 21.976,00



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

Buggiano, li 12/04/2024

Il C.T.U.
Geom. Di Gristina Nicola



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - via Galeotti, 9, piano T-1
Piena proprietà di porzione di fabbricato unifamiliare del tipo terra tetto, che si sviluppa su due piani fuori terra, a sinistra guardando la facciata principale dalla via Galeotti, posta in Comune di Pescia all'interno della Via Galeotti al civico n. 9 (gia' 7). La porzione in oggetto è libera su tre lati ed è corredata da corte esclusiva, dalla quale si ha accesso pedonale e carrabile, sulla quale insiste il proseguo della strada privata d'accesso, gravata da servitù di passo a favore di terzi. L'immobile si compone al piano terra da tinello, cucina, ripostiglio sotto scala e vano scale che collega il piano terra con il piano primo ove si trovano due camere oltre a disimpegno e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 161, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 161 sub. 2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Pescia (PT) - via Galeotti, 3, piano T-1
L'immobile si compone al piano terra da soggiorno, antibagno e bagno oltre a centrale termica posta all'esterno; al piano primo, con accesso da scala interna posta nella proprietà confinante (prop.), si trovano due camere oltre, ripostiglio e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 26, Categoria A3, Graffato mappale 322 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via Santovecchio, 24, piano T-1-2
L'immobile è composto al piano primo, da soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, due camere, piccolo balcone e vano scale di accesso al piano secondo e ultimo, ed è composto da disimpegno, due camere, bagno e terrazza. L'immobile è allo stato grezzo privo di ogni tipo di impianto, infissi interni ed esterni e rifiniture ma già suddiviso mediante tramezzature. Attualmente l'immobile viene utilizzato come deposito dalla proprietà.-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 336, Sub. 2, Categoria F4, Graffato mappale 337 sub. 2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Strada Comunale S. Margherita
Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare con destinazione catastale a vigneto, della superficie catastale mq. 1.685,00 (milleseicentottantacinque)
Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 161, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Strada Comunale S. Margherita
Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare, con destinazione catastale a uliveto, della superficie catastale mq. 3.280,00 (tremiladuecentottanta)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 565, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA 14/2023



LOTTO 1

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Pescia (PT) - via Galeotti, 9, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 161, Sub. 1, Categoria A3, Graffato 161 sub. 2	Superficie	124,07 mq
Stato conservativo:	Buono Stato di Conservazione		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di fabbricato unifamiliare del tipo terra tetto, che si sviluppa su due piani fuori terra, a sinistra guardando la facciata principale dalla via Galeotti, posta in Comune di Pescia all'interno della Via Galeotti al civico n. 9 (gia' 7). La porzione in oggetto è libera su tre lati ed è corredata da corte esclusiva, dalla quale si ha accesso pedonale e carrabile, sulla quale insiste il proseguo della strada privata d'accesso, gravata da servitù di passo a favore di terzi. L'immobile si compone al piano terra da tinello, cucina, ripostiglio sotto scala e vano scale che collega il piano terra con il piano primo ove si trovano due camere oltre a disimpegno e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dalla parte esecutata		



LOTTO 2

Bene N° 2 - Terratetto			
Ubicazione:	Pescia (PT) - via Galeotti, 3, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 26, Categoria A3, Graffato mappale 322	Superficie	103,00 mq
Stato conservativo:	Buono stato conservativo		
Descrizione:	L'immobile si compone al piano terra da soggiorno, antibagno e bagno oltre a centrale termica posta all'esterno; al piano primo, con accesso da scala interna posta nella proprietà confinante (prop.), si trovano due camere oltre, ripostiglio e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3



Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - via Santovecchio, 24, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 336, Sub. 2, Categoria F4, Graffato mappale 337 sub. 2	Superficie	157,03 mq
Stato conservativo:	Completamente al grezzo privo di impianti		
Descrizione:	L'immobile è composto al piano primo, da soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, due camere, piccolo balcone e vano scale di accesso al piano secondo e ultimo, ed è composto da disimpegno, due camere, bagno e terrazza. L'immobile è allo stato grezzo privo di ogni tipo di impianto, infissi interni ed esterni e rifiniture ma già suddiviso mediante tramezzature. Attualmente l'immobile viene utilizzato come deposito dalla proprietà.-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Strada Comunale S. Margherita		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 161, Qualità Vigneto	Superficie	1685,00 mq
Descrizione:	Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare con destinazione catastale a vigneto, della superficie catastale mq. 1.685,00 (milleseicentottantacinque)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Strada Comunale S. Margherita		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 75, Part. 565, Qualità Oliveto	Superficie	3280,00 mq

Descrizione:	Piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare, con destinazione catastale a uliveto, della superficie catastale mq. 3.280,00 (tremiladuecentottanta)
Vendita soggetta a IVA:	NO

