

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ginanni Mirna, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2023 del R.G.E.

promossa da



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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Lotto 1 .....	6
Descrizione .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Precisazioni .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2 .....	15
Descrizione .....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Titolarità .....	16
Confini .....	17
Consistenza .....	17
Cronistoria Dati Catastali .....	17
Dati Catastali .....	18
Precisazioni .....	18
Stato conservativo .....	18
Parti Comuni .....	19
Servitù, censo, livello, usi civici .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	19
Stato di occupazione .....	19
Provenienze Ventennali .....	20

Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali .....	23
Lotto 3 .....	24
Descrizione.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità.....	25
Confini .....	25
Consistenza .....	26
Cronistoria Dati Catastali .....	26
Dati Catastali.....	26
Precisazioni .....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali .....	31
Stima / Formazione lotti.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	34
<b>Lotto 3</b> .....	36
Riepilogo bando d'asta.....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	39
<b>Lotto 3</b> .....	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2023 del R.G.E.....	41
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 71.246,00</b> .....	41
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 64.908,50</b> .....	41
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 96.497,50</b> .....	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	43
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano T-S1.....	43
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano T-S1.....	43



## INCARICO

---

In data 06/12/2023, il sottoscritto Geom. Ginanni Mirna, con studio in Corso Amendola, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email [geometruginanni@virgilio.it](mailto:geometruginanni@virgilio.it); [geometruginanni@gmail.com](mailto:geometruginanni@gmail.com), PEC [mirna.ginanni@geopec.it](mailto:mirna.ginanni@geopec.it), Tel. 0573 24 682, Fax 0573 24 682, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano T-S1 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.89360 | Longitudine: 10.66117)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano T-S1 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.89360 | Longitudine: 10.66117)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano 1 (Coord. Geografiche: Latitudine: 43.89360 | Longitudine: 10.66117)



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano T-S1



## DESCRIZIONE

---

La piena proprietà sopra porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pescia, frazione Collodi, Via di Sondolo n.8/A; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano terra, lato sud-ovest, con accesso da detta Via tramite strada e vano scale condominiali; composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera, bagno e terrazzo, corredato da resede esclusivo su due lati, oltre due vani ad uso cantina (adibiti impropriamente a locali abitativi) e bagno al piano seminterrato, accessibili sia da scala a chiocciola interna collocata nel soggiorno, sia dal vano scala condominiale.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nelle immediate vicinanze del fabbricato non sono presenti parcheggi pubblici, la via comunale di Sondolo è di modeste dimensioni ad unico senso di marcia.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione ipo-catastale seppur completa è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

## TITOLARITÀ

---

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

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



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

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



## CONFINI

parti comuni, bene di cui al Lotto n.2, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, s.s.a.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	33,50 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,70 m	T
terrazzo	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	T
resede	100,00 mq	100,00 mq	0,18	18,00 mq	0,00 m	T
cantine	33,50 mq	39,00 mq	0,30	11,70 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,45 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'appartamento ed i locali ad uso cantina al piano seminterrato risultano internamente comunicanti tramite scala a chiocciola.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini storico catastali si precisa che:

\* i beni in oggetto sono rappresentati al C.F. del Comune di Pescia in fg. 82 dalle particelle:

-1187 sub.6 di cat.A/3 cl.5 vani 3 e R.C. Euro 216,91;

-1187 sub.8 di cat.C/2 cl.6 mq. 33 e R.C. Euro 90,33;

in ordine alle planimetrie di costituzione presentate in data 13 dicembre 2005 al n. PT0110364 di protocollo.

L'intero fabbricato con le sue pertinenze scoperte insiste su area rappresentata al C.T. in foglio 82 dal mappale 1187 di mq. 955, ente urbano senza rendita, in ordine al tipo mappale protocollo n. PT0095387 del 26 ottobre 2005, in atti in pari data.

Il mappale 1187 di mq.955, deriva dal mappale 291, in ordine al tipo di frazionamento protocollo n. PT0058856 del giorno 8 giugno 2005 in atti in pari data; il mappale 291 risulta in atti fin dall'impianto meccanografico del 1 settembre 1971.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	1187	6		A3	5	3,0	totale 52, totale escluse aree scoperte mq.42 mq	216,91 €	T	
	82	1187	8		C2	6	33	42 mq	90,33 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali individuano i beni in oggetto ma non corrispondono esattamente con lo stato di fatto, in quanto non risulta rappresentata la scala a chiocciola di collegamento tra i piani terreno e seminterrato; non risultano rappresentati i gradini che dal terrazzo consentono l'accesso al resede, anche se indicati nei grafici di variante.

L'aggiornamento catastale sarà a carico dell'aggiudicatario.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

Allegati:

- 1 - estratto di mappa
- 4 - visure storiche
- 5 - planimetrie

## PRECISAZIONI

Il sopralluogo presso i beni in oggetto è stato effettuato in data 13/02/2024, alla presenza del custode giudiziario e della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlia dell'amministratore della società esecutata.

## STATO CONSERVATIVO

i beni si presentano in buono stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica di cui all' Allegato 6.

## PARTI COMUNI

I beni in oggetto saranno trasferiti con i proporzionali diritti di comproprietà sulle seguenti parti comuni, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, in foglio 82, mappali:

- 1187 sub.1, strada - b.c.n.c. ai subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-12 del mappale 1187; gravato da servitù di passo carrabile e pedonale a favore di terzi)

- 1187 sub.2, corte - b.c.n.c. ai subalterni 6-7-10-11-12 del mappale 1187);

- 1187 sub.3, vialetto, ingresso e vano scala condominiali - b.c.n.c. ai subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-12 del mappale 1187;

come risulta dall'elaborato planimetrico presentato in data 13 dicembre 2005 al n. PT0110364 di protocollo. (Allegato 3)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni saranno trasferiti con le servitù attive e passive esistenti, ed in particolare:

- servitù di passo pedonale e carrabile gravante la strada privata rappresentata dal mappale 1187 sub. 1, a favore del terreno distinto al C.T. in foglio 82 mappale 1188, come risulta dall'atto ai rogiti del Notaio Alberto Carapelle in data 9 settembre 2005, trascritto a Pescia il 22 settembre 2005 ai nn. 2715 e 2716 di registro particolare;

- servitù aedificandi a favore dell'immobile distinto dall'originario mappale 531 del foglio 82, come risulta da atto ai rogati Notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 29 dicembre 2005, trascritto a Pescia il 30 dicembre 2005 al n. 3769 di registro particolare, precisamente per la costruzione in sopraelevazione di una o più unità immobiliari con altezza interna massima di metri lineari 2,70, senza altri limiti di estensione e con il limite di altezza massimo di metri lineari 7,50 alla linea di gronda, fatto comunque salvo il rispetto delle norme inderogabili di legge.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato edificato negli anni 2004-2006 si presenta nel suo insieme in buone condizioni di manutenzione e conservazione, la struttura portante è realizzata in muratura con solai in latero-cemento.

Il bene in oggetto al suo interno risulta in buono stato di conservazione sia al piano terra che al piano seminterrato, con pareti e soffitti intonacati, pavimentazioni in gres e rivestimenti in ceramica in cucina e nei due bagni, infissi esterni con vetro camera e persiane in alluminio; portoncino di ingresso blindato; porte interne in legno tamburato; dotato di impianto idrico, elettrico e fognario; l'impianto di riscaldamento autonomo, attualmente è privo della caldaia esterna.

La destinazione dei locali al piano seminterrato è quella risultante di titoli edilizi, indipendentemente dalle finiture presenti, detti locali sono di natura accessoria ad uso cantina e bagno.

Il resede esclusivo è delimitato da recinzione in parte con muretto e recinzione metallica ed in parte paletti e rete.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I beni in oggetto risultano liberi da persone, all'interno sono presenti arredi di proprietà della società esecutata. Si precisa che il map.1187 sub.8 (locali accessori al piano seminterrato comunicanti con la soprastante abitazione map.1887 sub.6), risulta per mero errore oggetto del contratto di locazione dell'adiacente appartamento di cui al Lotto n.2.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I beni in oggetto sono pervenuti in maggior consistenza alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Montecatini Terme, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Pescia, per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, in data 16 dicembre 2005, repertorio n. 36936/7546, trascritto a Pescia il 20 dicembre 2005 al n. 3640 di registro particolare (avente ad oggetto tre appartamenti e due depositi, C.F. Pescia fg.82 particelle: 1187 sub.6 cat.A/3, 1187 sub.7 cat.A/3, 1187 sub.10 cat.A/3, 1187 sub.8 cat.C/2 e 1187 sub.9 cat.C/2).

Alla detta società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quanto sopra descritto era pervenuto, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Montecatini Terme, con i seguenti titoli:

\* atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alberto Carapelle di Buggiano, in data 9 settembre 2005, repertorio n. 21100/10804, registrato a Pescia il 21 settembre 2005 al n.1975 serie 1T, trascritto a Pescia il 22 settembre 2005 ai nn. 2715 e 2716 di registro particolare (avente ad oggetto un appezzamento di terreno in parte edificabile, C.T. fg.82 map.1187 di mq. 955, derivato dal map.291 porzione "a", con frazionamento dell' 8 giugno 2005), con riserva del diritto di superficie in corrispondenza dell'area che verrà occupata da porzione del fabbricato da costruirsi (di cui sono state già realizzate le fondamenta); detta porzione è costituita da due abitazioni al piano terra nell'ala est del fabbricato prospicienti via di Sondolo;

\* successivo atto di individuazione catastale autenticato dal Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, in data 16 dicembre 2005, repertorio n. 36935, trascritto a Pescia il 20 dicembre 2005 al n. 3639 di registro particolare (avente ad oggetto C.F. il mappale 1187 subalterni 6, 7, 10, 8, 9, 12, 11, di proprietà esclusiva della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ed il mappale 1187 subalterni 4 e 5, di proprietà esclusiva della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

Alla detta società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il terreno CT fg.82 mappale 291 era pervenuto, dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, in data 15 novembre 2000, repertorio n. 16036/3954, trascritto a Pescia il 21 novembre 2000 al n. 3387 di registro particolare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 01/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 20/12/2005  
Reg. gen. 6598 - Reg. part. 1794  
Quota: 1/1  
Importo: € 290.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 145.000,00  
Percentuale interessi: 3,80 %  
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia  
Data: 16/12/2005  
N° repertorio: 36937  
N° raccolta: 7547  
Note: L'ipoteca grava i beni rappresentati al C.F. di Pescia in fg.82 mappali: 1187 sub.6, 1187 sub.7, 1187 sub.8, 1187 sub.9.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 10/10/2023  
Reg. gen. 5719 - Reg. part. 3798  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento grava tra altri beni quelli rappresentati al C.F. di Pescia in fg.82 mappali: 1187 sub.6, 1187 sub.7, 1187 sub.8, 1187 sub.9 e 1187 sub.10.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- ipoteca volontaria Euro 35,00;
- trascrizione pignoramento Euro 294,00.

Il fabbricato che comprende i beni in oggetto ricade in base al vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in Zona B1 – Parti del Territorio Urbanizzato; l'area ricade in zona di Pericolosità Idraulica 1.

Il territorio di Pescia ricade in zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti; indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 421 del 26 maggio 2014.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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 che comprende i beni in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pescia:

- Concessione Edilizia n.52/2004 del 29 luglio 2004, P.E. n.122/03, per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, per complessive n.6 unità abitative, a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; (Allegato 7)
- Variante finale presentata in data 14 aprile 2006 al n. 10074 di protocollo, P.E. n. 272/2006, a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; (Allegato 8)
- Attestazione di abitabilità n. 693/2006 presentata in data 1 dicembre 2006 protocollo n. 30299, corredata delle dichiarazioni degli impianti elettrico, termico ed idrico, a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (Allegato 9)

La scrivente precisa che le suddette pratiche edilizie non sono state reperite presso gli archivi del Comune di Pescia, come risulta dalla certificazione rilasciata in data 20.02.2024. (Allegato 10)

La documentazione urbanistica allegata è quella fornita dal progettista.



### **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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati all'ultimo di titolo edilizio fornito dal progettista, per i beni in oggetto sono state riscontrate alcune discordanze nelle misure rientranti nelle tolleranze, una modesta traslazione della scala a chiocciola di comunicazione con il piano interrato; modifiche nella distribuzione interna nella zona notte, con riduzione della superficie interna della camera e conseguente creazione di antibagno privo di porta sulla parete di confine con il soggiorno.

Per la regolarità urbanistica si renderà necessario il ripristino con l'ultimo stato autorizzato (camera con bagno interno); quanto alla traslazione della scala a chiocciola, eseguita durante l'esecuzione dei lavori ed erroneamente rappresentata nella variante finale è da ritenersi nelle tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34 bis del DPR n. 380 del 2001, e si renderà necessaria in occasione della presentazione di una nuova pratica edilizia e quindi nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ovvero, ai fini della commerciabilità dell'edificio, una apposita dichiarazione asseverata da tecnico abilitato con una corretta

rispondenza con lo stato dei luoghi, dette attività saranno a carico del futuro aggiudicatario, che dovrà opportunamente assumere ulteriori e più precise notizie laddove lo ritenga necessario.

Costo stimato "a corpo", per i lavori di ripristino e spese tecniche (compreso aggiornamento catastale), € 7.000,00.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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



Il fabbricato è composto nel suo insieme da sette unità abitative, di cui quattro al piano terra e tre al piano primo, oltre cantine al piano seminterrato.

La pulizia delle spazi comuni viene svolta a turno dai condomini, la spesa della luce del vano scale viene ripartita tra i condomini.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano T-S1

## DESCRIZIONE

---

La piena proprietà sopra porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pescia, frazione Collodi, Via di Sondolo n.8/A; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano terra, lato nord-ovest, con accesso da detta Via tramite strada e vano scale condominiali; composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera, bagno e terrazzo, corredato da resede esclusivo su due lati, oltre due vani ad uso cantina e bagno al piano seminterrato accessibili dal vano scala condominiale, in quanto la scala a chiocciola interna, che si diparte dal piano seminterrato, è stata parzialmente smontata nella parte di arrivo al piano terra e l'apertura nel solaio risulta coperta con tavolato.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nelle immediate vicinanze del fabbricato non sono presenti parcheggi pubblici, la via comunale di Sondolo è di modeste dimensioni ad unico senso di marcia.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione ipo-catastale seppur completa è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

parti comuni, bene di cui al Lotto n.1, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, s.s.a.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	33,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,70 m	T
terrazzo	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	T
resede	115,00 mq	115,00 mq	0,18	20,70 mq	0,00 m	T
cantine	33,00 mq	39,00 mq	0,30	11,70 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,15 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'accesso alle cantine al piano seminterrato attualmente avviene dal vano scale condominiale, in quanto l'arrivo della scala a chiocciola di comunicazione con l'appartamento al piano terra, è stato smontato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini storico catastali si precisa che:

\* i beni in oggetto sono rappresentati al C.F. del Comune di Pescia in fg. 82 dalle particelle:

-1187 sub.7 di cat.A/3 cl.5 vani 3 e R.C. Euro 216,91;

-1187 sub.9 di cat.C/2 cl.6 mq. 33 e R.C. Euro 90,33;

in ordine alle planimetrie di costituzione presentate in data 13 dicembre 2005 al n. PT0110364 di protocollo.

L'intero fabbricato con le sue pertinenze scoperte insiste su area rappresentata al C.T. in foglio 82 dal mappale 1187 di mq. 955, ente urbano senza rendita, in ordine al tipo mappale protocollo n. PT0095387 del 26 ottobre 2005, in atti in pari data.

Il mappale 1187 di mq.955, deriva dal mappale 291, in ordine al tipo di frazionamento protocollo n. PT0058856 del giorno 8 giugno 2005 in atti in pari data; il mappale 291 risulta in atti fin dall'impianto meccanografico del 1 settembre 1971.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	1187	7		A3	5	3,0	totale 50, totale escluse aree scoperte mq.41 mq	216,91 €	T	
	82	1187	9		C2	6	33	41 mq	90,33 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali individuano i beni in oggetto ma non corrispondono esattamente con lo stato di fatto, in quanto non risulta rappresentata la scala a chiocciola di collegamento tra i piani terreno e seminterrato; non risultano rappresentati i gradini che dal terrazzo consentono l'accesso al resede, anche se indicati nei grafici di variante.

L'aggiornamento catastale sarà a carico dell'aggiudicatario.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

Allegati:

- 1- estratto mappa
- 11 - visure storiche
- 12 - planimetrie

## PRECISAZIONI

Il sopralluogo presso i beni in oggetto è stato effettuato in data 13/02/2024, alla presenza del custode giudiziario e dei signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conduttore dell'immobile e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cognata del conduttore, occupante l'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

L'abitazione al piano terra si presenta in buono stato di conservazione, mentre i locali al piano seminterrato si presentano in mediocri condizioni, sono presenti segni di deterioramento delle imbiancature e degli intonaci sulle pareti, dovuti a umidità di risalita e/o infiltrazioni di acqua, come si evince dalla documentazione fotografica di cui all'Allegato 13.

## PARTI COMUNI

---

I beni in oggetto saranno trasferiti con i proporzionali diritti di comproprietà sulle seguenti parti comuni, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, in foglio 82, mappali:

- 1187 sub.1, strada - b.c.n.c. ai subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-12 del mappale 1187; gravato da servitù di passo carrabile e pedonale a favore di terzi)
  - 1187 sub.2, corte - b.c.n.c. ai subalterni 6-7-10-11-12 del mappale 1187);
  - 1187 sub.3, vialetto, ingresso e vano scala condominiali - b.c.n.c. ai subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-12 del mappale 1187;
- come risulta dall'elaborato planimetrico presentato in data 13 dicembre 2005 al n. PT0110364 di protocollo. (Allegato 3)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I beni saranno trasferiti con le servitù attive e passive esistenti, ed in particolare:

- servitù di passo pedonale e carrabile gravante la strada privata rappresentata dal mappale 1187 sub. 1, a favore del terreno distinto al C.T. in foglio 82 mappale 1188, come risulta dall'atto ai rogiti del Notaio Alberto Carapelle in data 9 settembre 2005, trascritto a Pescia il 22 settembre 2005 ai nn. 2715 e 2716 di registro particolare;
- servitù aedificandi a favore dell'immobile distinto dall'originario mappale 531 del foglio 82, come risulta da atto ai rogati Notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 29 dicembre 2005, trascritto a Pescia il 30 dicembre 2005 al n. 3769 di registro particolare, precisamente per la costruzione in sopraelevazione di una o più unità immobiliari con altezza interna massima di metri lineari 2,70, senza altri limiti di estensione e con il limite di altezza massimo di metri lineari 7,50 alla linea di gronda, fatto comunque salvo il rispetto delle norme inderogabili di legge.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato edificato negli anni 2004-2006 si presenta nel suo insieme in buone condizioni di manutenzione e conservazione, la struttura portante è realizzata in muratura con solai in latero-cemento.

Il bene in oggetto al suo interno risulta in buono stato di conservazione al piano terra, con pareti e soffitti intonacati, pavimentazioni in gres e rivestimenti in ceramica in cucina e nei due bagni, infissi esterni con vetro camera e persiane in alluminio; portoncino di ingresso blindato; porte interne in legno tamburato; dotato di impianto idrico, elettrico e fognario; l'impianto di riscaldamento autonomo, è alimentato da caldaia murale a gas, alloggiata all'esterno.

Il piano seminterrato seppur rifinito con gli stessi materiali dell'abitazione, risulta in mediocri condizioni di manutenzione, con evidente deterioramento degli intonaci sulle pareti a causa di umidità di risalita e/o infiltrazioni di acqua.

La destinazione dei locali al piano seminterrato è quella risultante di titoli edilizi, indipendentemente dalle finiture presenti, detti locali sono di natura accessoria ad uso cantina e bagno.

Il resede esclusivo è delimitato da recinzione in paletti e rete.

## 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: 17/05/2022
- Scadenza contratto: 14/05/2026



### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 500,00



Si precisa che:

\* la locazione è stata concessa al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con contratto sottoscritto in data 12/05/2022, registrato a Pescia il 17/05/2022 al n. 895 serie 3T (Allegato 14); i locali sono occupati dalla cognata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il proprio coniuge ed il figlio minore;

\* nel contratto risulta erroneamente indicato il map.1187 sub.8, anziché come esatto map.1187 sub.9, quanto ai locali al piano seminterrato, che il conduttore non utilizza a causa dell'umidità presente.

La scrivente ritiene congruo il canone di locazione stabilito tra le parti.



### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



I beni in oggetto sono pervenuti in maggior consistenza alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Montecatini Terme, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Pescia, per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, in data 16 dicembre 2005, repertorio n. 36936/7546, trascritto a Pescia il 20 dicembre 2005 al n. 3640 di registro particolare (avente ad oggetto tre appartamenti e due depositi, C.F. Pescia fg.82 particelle: 1187 sub.6 cat.A/3, 1187 sub.7 cat.A/3, 1187 sub.10 cat.A/3, 1187 sub.8 cat.C/2 e 1187 sub.9 cat.C/2).

Alla detta società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quanto sopra descritto era pervenuto, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con

sede in Montecatini Terme, con i seguenti titoli:

\* atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alberto Carapelle di Buggiano, in data 9 settembre 2005, repertorio n. 21100/10804, registrato a Pescia il 21 settembre 2005 al n.1975 serie 1T, trascritto a Pescia il 22 settembre 2005 ai nn. 2715 e 2716 di registro particolare (avente ad oggetto un appezzamento di terreno in parte edificabile, C.T. fg.82 map.1187 di mq. 955, derivato dal map.291 porzione "a", con frazionamento dell' 8 giugno 2005), con riserva del diritto di superficie in corrispondenza dell'area che verrà occupata da porzione del fabbricato da costruirsi (di cui sono state già realizzate le fondamenta); detta porzione è costituita da due abitazioni al piano terra nell'ala est del fabbricato prospicienti via di Sondolo;

\* successivo atto di individuazione catastale autenticato dal Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, in data 16 dicembre 2005, repertorio n. 36935, trascritto a Pescia il 20 dicembre 2005 al n. 3639 di registro particolare (avente ad oggetto C.F. il mappale 1187 subalterni 6, 7, 10, 8, 9, 12, 11, di proprietà esclusiva della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ed il mappale 1187 subalterni 4 e 5, di proprietà esclusiva della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

Alla detta società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il terreno CT fg.82 mappale 291 era pervenuto, dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, in data 15 novembre 2000, repertorio n. 16036/3954, trascritto a Pescia il 21 novembre 2000 al n. 3387 di registro particolare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 01/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 20/12/2005  
Reg. gen. 6598 - Reg. part. 1794  
Quota: 1/1  
Importo: € 290.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 145.000,00  
Percentuale interessi: 3,80 %  
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia  
Data: 16/12/2005  
N° repertorio: 36937  
N° raccolta: 7547  
Note: L'ipoteca grava i beni rappresentati al C.F. di Pescia in fg.82 mappali: 1187 sub.6, 1187 sub.7, 1187 sub.8, 1187 sub.9.

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 10/10/2023  
Reg. gen. 5719 - Reg. part. 3798  
Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava tra altri beni quelli rappresentati al C.F. di Pescia in fg.82 mappali: 1187 sub.6, 1187 sub.7, 1187 sub.8, 1187 sub.9 e 1187 sub.10.



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- ipoteca volontaria Euro 35,00;
- trascrizione del pignoramento Euro 294,00.



### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato che comprende i beni in oggetto ricade in base al vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in Zona B1 - Parti del Territorio Urbanizzato; l'area ricade in zona di Pericolosità Idraulica 1.

Il territorio di Pescia ricade in zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti; indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 421 del 26 maggio 2014.



### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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 che comprende i beni in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pescia:

- Concessione Edilizia n.52/2004 del 29 luglio 2004, P.E. n.122/03, per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, per complessive n.6 unità abitative, a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; (Allegato 7)
- Variante finale presentata in data 14 aprile 2006 al n. 10074 di protocollo, P.E. n. 272/2006, a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; (Allegato 8)
- Attestazione di abitabilità n. 693/2006 presentata in data 1 dicembre 2006 protocollo n. 30299, corredata delle dichiarazioni degli impianti elettrico, termico ed idrico, a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (Allegato 9)

La scrivente precisa che le suddette pratiche edilizie non sono state reperite presso gli archivi del Comune di Pescia, come risulta dalla certificazione rilasciata in data 20.02.2024. (Allegato 10)

La documentazione urbanistica allegata è quella fornita dal progettista.

### **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.



In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati all'ultimo di titolo edilizio fornito dal progettista, per i beni in oggetto sono state riscontrate alcune discordanze nelle misure rientranti nelle tolleranze, una modesta traslazione dell'apertura nel solaio per la scala a chiocciola interna, di comunicazione con il piano interrato; modifiche nella distribuzione interna nella zona notte, con riduzione della superficie interna della camera e conseguente creazione di antibagno privo di porta sulla parete di confine con il soggiorno.

Per la regolarità urbanistica si renderà necessario il ripristino con l'ultimo stato autorizzato (camera con bagno interno); quanto alla traslazione della scala a chiocciola, eseguita durante l'esecuzione dei lavori ed erroneamente rappresentata nella variante finale è da ritenersi nelle tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34 bis del DPR n. 380 del 2001, e si renderà necessaria in occasione della presentazione di una nuova pratica edilizia e quindi nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ovvero, ai fini della commerciabilità dell'edificio, una apposita dichiarazione asseverata da tecnico abilitato con una corretta rispondenza con lo stato dei luoghi, dette attività saranno a carico del futuro aggiudicatario, che dovrà opportunamente assumere ulteriori e più precise notizie laddove lo ritenga necessario.

Costo stimato "a corpo" per i lavori di ripristino compreso il montaggio dei pezzi mancanti della scala a chiocciola e spese tecniche (compreso aggiornamento catastale) € 8.500,00.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il fabbricato è composto nel suo insieme da sette unità abitative, di cui quattro al piano terra e tre al piano primo, oltre cantine al piano seminterrato.

La pulizia delle spazi comuni viene svolta a turno dai condomini, la spesa della luce del vano scale viene ripartita tra i condomini.



LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano 1



## DESCRIZIONE

---

La piena proprietà sopra porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pescia, frazione Collodi, Via di Sondolo n.8/A; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, lato ovest, con accesso da detta Via tramite strada e vano scale condominiali; composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, locale accessorio (impropriamente destinato a camera), bagno, camera singola, camera matrimoniale, bagno e due terrazzi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nelle immediate vicinanze del fabbricato non sono presenti parcheggi pubblici, la via comunale di Sondolo è di modeste dimensioni ad unico senso di marcia.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La documentazione ipo-catastale seppur completa è stata aggiornata ed integrata con il titolo di provenienza.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



## CONFINI

---



parti comuni, distacchi del fabbricato su proprietà dei beni di cui al Lotto n.1 e Lotto n.2, s.s.a.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	68,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,70 m	1
terrazzi	27,00 mq	27,00 mq	0,25	6,75 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini storico catastali si precisa che:

\* il bene in oggetto è rappresentato al C.F. del Comune di Pescia in fg. 82 dalla particella 1187 sub.10 di cat.A/3 cl.5 vani 5,5 e R.C. Euro 397,67; in ordine alla planimetria di costituzione presentata in data 13 dicembre 2005 al n. PT0110364 di protocollo.

L'intero fabbricato con le sue pertinenze scoperte insiste su area rappresentata al C.T. in foglio 82 dal mappale 1187 di mq. 955, ente urbano senza rendita, in ordine al tipo mappale protocollo n. PT0095387 del 26 ottobre 2005, in atti in pari data.

Il mappale 1187 di mq.955, deriva dal mappale 291, in ordine al tipo di frazionamento protocollo n. PT0058856 del giorno 8 giugno 2005 in atti in pari data; il mappale 291 risulta in atti fin dall'impianto meccanografico del 1 settembre 1971.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	1187	10		A3	5	5,5	totale 91, totale escluse aree scoperte mq.83 mq	397,67 €	1	

**Corrispondenza catastale**

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

La planimetria catastale individua il bene in oggetto e sostanzialmente corrisponde con lo stato di fatto.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.



Allegati:

1- estratto di mappa

15 - visure storiche

16 - planimetria



## PRECISAZIONI

---

Il sopralluogo presso i beni in oggetto è stato effettuato in data 31/01/2024, alla presenza del custode giudiziario e della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conduttore del bene.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene si presenta in buono stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica di cui all'Allegato 17.



## PARTI COMUNI

---

I beni in oggetto saranno trasferiti con i proporzionali diritti di comproprietà sulle seguenti parti comuni, rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia, in foglio 82, mappali:

- 1187 sub.1, strada - b.c.n.c. ai subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-12 del mappale 1187; gravato da servitù di passo carrabile e pedonale a favore di terzi)

- 1187 sub.2, corte - b.c.n.c. ai subalterni 6-7-10-11-12 del mappale 1187);

- 1187 sub.3, vialetto, ingresso e vano scala condominiali - b.c.n.c. ai subalterni 4-5-6-7-8-9-10-11-12 del mappale 1187;

come risulta dall'elaborato planimetrico presentato in data 13 dicembre 2005 al n. PT0110364 di protocollo. (Allegato 3)



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I beni saranno trasferiti con le servitù attive e passive esistenti, ed in particolare:

- servitù di passo pedonale e carrabile gravante la strada privata rappresentata dal mappale 1187 sub. 1, a favore del terreno distinto al C.T. in foglio 82 mappale 1188, come risulta dall'atto ai rogiti del Notaio Alberto Carapelle in data 9 settembre 2005, trascritto a Pescia il 22 settembre 2005 ai nn. 2715 e 2716 di registro particolare;

- servitù aedificandi a favore dell'immobile distinto dall'originario mappale 531 del foglio 82, come risulta da

atto ai rogati Notaio Claudia Coppola Bottazzi in data 29 dicembre 2005, trascritto a Pescia il 30 dicembre 2005 al n. 3769 di registro particolare, precisamente per la costruzione in sopraelevazione di una o più unità immobiliari con altezza interna massima di metri lineari 2,70, senza altri limiti di estensione e con il limite di altezza massimo di metri lineari 7,50 alla linea di gronda, fatto comunque salvo il rispetto delle norme inderogabili di legge.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato edificato negli anni 2004-2006 si presenta nel suo insieme in buone condizioni di manutenzione e conservazione, la struttura portante è realizzata in muratura con solai in latero-cemento.

L'unità immobiliare al suo interno risulta in buono stato di conservazione, con pareti e soffitti intonacati, pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica in cucina e nel bagno, infissi esterni con vetro camera e persiane in alluminio; portoncino di ingresso blindato; porte interne in legno tamburato; dotato di impianto idrico, elettrico e fognario; l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas, alloggiata sul terrazzo; terrazzi dotati di ringhiera.

## 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: 07/02/2023
- Scadenza contratto: 14/12/2026

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 560,00

La società esecutata ha concesso in locazione alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il bene in oggetto, con contratto sottoscritto in data 15/12/2022, registrato a Pescia il 07/02/2023 al n. 272 serie 3T, (Allegato 18).

La scrivente ritiene congruo il canone di locazione concordato tra le parti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I beni in oggetto sono pervenuti in maggior consistenza alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Montecatini Terme, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Pescia, per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, in data 16 dicembre 2005, repertorio n. 36936/7546, trascritto a Pescia il 20 dicembre 2005 al n. 3640 di registro particolare (avente ad oggetto tre appartamenti e due depositi, C.F. Pescia fg.82 particelle: 1187 sub.6 cat.A/3, 1187 sub.7 cat.A/3, 1187 sub.10 cat.A/3, 1187 sub.8 cat.C/2 e 1187 sub.9 cat.C/2).

Alla detta società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quanto sopra descritto era pervenuto, dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Montecatini Terme, con i seguenti titoli:

\* atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alberto Carapelle di Buggiano, in data 9 settembre 2005, repertorio n. 21100/10804, registrato a Pescia il 21 settembre 2005 al n.1975 serie 1T, trascritto a Pescia il 22 settembre 2005 ai nn. 2715 e 2716 di registro particolare (avente ad oggetto un appezzamento di terreno in parte edificabile, C.T. fg.82 map.1187 di mq. 955, derivato dal map.291 porzione "a", con frazionamento dell' 8 giugno 2005), con riserva del diritto di superficie in corrispondenza dell'area che verrà occupata da porzione del fabbricato da costruirsi (di cui sono state già realizzate le fondamenta); detta porzione è costituita da due abitazioni al piano terra nell'ala est del fabbricato prospicienti via di Sondolo;

\* successivo atto di individuazione catastale autenticato dal Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, in data 16 dicembre 2005, repertorio n. 36935, trascritto a Pescia il 20 dicembre 2005 al n. 3639 di registro particolare (avente ad oggetto C.F. il mappale 1187 subalterni 6, 7, 10, 8, 9, 12, 11, di proprietà esclusiva della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ed il mappale 1187 subalterni 4 e 5, di proprietà esclusiva della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

Alla detta società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il terreno CT fg.82 mappale 291 era pervenuto, dai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, in data 15 novembre 2000, repertorio n. 16036/3954, trascritto a Pescia il 21 novembre 2000 al n. 3387 di registro particolare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 01/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo  
Iscritto a Pescia il 24/02/2016  
Reg. gen. 673 - Reg. part. 135  
Quota: 1/1  
Importo: € 49.154,84  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.577,42

Rogante: Equitalia Centro spa

Data: 23/02/2016

N° repertorio: 653

N° raccolta: 8916

Note: L'ipoteca grava il bene rappresentato al C.F. di Pescia in fg.82 mappale 1187 sub.10.



### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 10/10/2023

Reg. gen. 5719 - Reg. part. 3798

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava tra altri beni quelli rappresentati al C.F. del Comune di Pescia in foglio 82 mappali: 1187 sub.6, 1187 sub.7, 1187 sub.8, 1187 sub.9 e 1187 sub.10.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- ipoteca conc.amministrativa/riscossione, imposta ipotecaria pari al 0,50% del prezzo di aggiudicazione, con un massimo di Euro 246,00 in relazione all'importo iscritto; oltre Euro 35,00 quanto alla tassa ipotecaria ed Euro 59,00 per l'imposta di bollo;
- trascrizione del pignoramento Euro 294,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato che comprende i beni in oggetto ricade in base al vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in Zona B1 – Parti del Territorio Urbanizzato; l'area ricade in zona di Pericolosità Idraulica 1.

Il territorio di Pescia ricade in zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti; indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 421 del 26 maggio 2014.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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.

Il fabbricato che comprende i beni in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pescia:

- Concessione Edilizia n.52/2004 del 29 luglio 2004, P.E. n.122/03, per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione, per complessive n.6 unità abitative, a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; (Allegato 7)
- Variante finale presentata in data 14 aprile 2006 al n. 10074 di protocollo, P.E. n. 272/2006, a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; (Allegato 8)
- Attestazione di abitabilità n. 693/2006 presentata in data 1 dicembre 2006 protocollo n. 30299, corredata delle dichiarazioni degli impianti elettrico, termico ed idrico, a firma del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. (Allegato 9)

La scrivente precisa che le suddette pratiche edilizie non sono state reperite presso gli archivi del Comune di Pescia, come risulta dalla certificazione rilasciata in data 20.02.2024. (Allegato 10)

La documentazione urbanistica allegata è quella fornita dal progettista.

### **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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati all'ultimo di titolo edilizio fornito dal progettista, per i beni in oggetto sono state riscontrate alcune discordanze nelle misure rientranti nelle tolleranze, ad eccezione della riduzione di superficie della camera matrimoniale a vantaggio dell'adiacente ripostiglio e disimpegno; la camera matrimoniale risulta di mq. 13,68 inferiore a quella autorizzata di mq.14,96 ed a quanto previsto dal R.E. del Comune di Pescia (per le stanze da letto per due persone la superficie non può essere inferiore a mq.14,00).

Tenuto conto che la traslazione del divisorio tra la camera "matrimoniale" ed il ripostiglio risulta eseguita durante l'esecuzione dei lavori ed erroneamente rappresentata nella variante finale, è da ritenersi nelle tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34 bis del DPR n. 380 del 2001, a condizione che siano effettuate opere di riduzione sull'intonaco della parete della camera, fino ad ottenere una superficie utile non inferiore a quella prevista dal suddetto R.E., e si renderà necessaria in occasione della presentazione di una nuova pratica edilizia e quindi nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ovvero, ai fini della commerciabilità dell'edificio, una apposita dichiarazione asseverata da tecnico abilitato con una corretta rispondenza con lo stato dei luoghi, dette attività saranno a carico del futuro aggiudicatario, che dovrà opportunamente assumere ulteriori e più precise notizie laddove lo ritenga necessario.

Costo stimato "a corpo" per i lavori nella camera "matrimoniale" di riduzione intonaco, rasatura, tinteggiatura e spese tecniche € 5.000,00.

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

Il fabbricato è composto nel suo insieme da sette unità abitative, di cui quattro al piano terra e tre al piano primo, oltre cantine al piano seminterrato.

La pulizia delle spazi comuni viene svolta a turno dai condomini, la spesa della luce del vano scale viene ripartita tra i condomini.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano T-S1  
La piena proprietà sopra porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pescia, frazione Collodi, Via di Sondolo n.8/A; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano terra, lato sud-ovest, con accesso da detta Via tramite strada e vano scale condominiali; composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera, bagno e terrazzo, corredato da resede esclusivo su due lati, oltre due vani ad uso cantina (adibiti impropriamente a locali abitativi) e bagno al piano seminterrato, accessibili sia da scala a chiocciola interna collocata nel soggiorno, sia dal vano scala condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1187, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 82, Part. 1187, Sub. 8, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 86.940,00  
Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto unità immobiliari di civile abitazione.  
Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:
  - ubicazione in zona periferica con tipologia prevalente di abitazioni civili, accessibile da strada di modesta entità a senso unico di marcia;
  - Quotazioni borsino Immobiliare, zona periferica con tipologia di abitazioni civili:
    - \*abitazioni in stabili di 1° fascia superiori alla media di zona:  
Valore minimo Euro 1291,00/mq - Valore medio Euro 1398,00/mq. - Valore Massimo Euro 1506,00;
    - \*abitazioni in stabili di fascia media di zona:  
Valore minimo Euro 1050,00/mq - Valore medio Euro 1136,00/mq. - Valore Massimo Euro 1222,00;
    - \*abitazioni in stabili di 2° fascia inferiore alla media di zona:  
Valore minimo Euro 977,00/mq - Valore medio Euro 1039,00/mq. - Valore Massimo Euro 1102,00;
  - Quotazioni di compravendite stipulate nella zona circostante nell'ultimo anno:
    - \* atto di compravendita not.M.Regni del 31/01/2023, rep.n.233105/61313, appartamento al piano primo vani 3 (sup.cat. mq.47), corredato di cantinetta (sup.cat.mq.6) e posto auto scoperto (mq.14), Via Confine con Capannori n.27; porz. di fabbricato edificato negli anni 1998-2001; prezzo Euro 60.000,00 (circa 1070,00 €/mq);
    - \* atto di compravendita not.Y.Pancrazi del 26/05/2023, rep.n.9676/7165, appartamento al piano secondo vani 4 (sup.cat. mq.68), corredato di posto auto scoperto (mq.13), Via dei Mille n.81; porz. di fabbricato edificato negli anni 1994-1997, con opere di ristrutturazione anno 2023; prezzo Euro 75.000,00 (circa 1000,00 €/mq);
    - \* atto di compravendita not.A.Leto del 14/06/2023, rep.n.114/102, appartamento al piano terra con cantina, vani 4,5 (sup.cat.mq.60) e posto auto coperto (mq.16), Via di Confine Capannori n.27/E, porz. di fabbricato edificato negli anni 1998-2001; prezzo Euro 69.100,00 (circa 1015,00 €/mq);
    - \* atto di compravendita not.M.Paggi del 17/10/2023, rep.n.9372/6320, appartamento al piano secondo con soffitta (sup.cat.mq.211) ed autorimessa (mq.49), frazione Collodi, Via delle Cartiere n.33, di costruzione anteriore al 1967; prezzo Euro 125.000,00 (circa 530,00 €/mq).
    - \* atto di compravendita not.C.Coppola Bottazzi del 09/11/2023, rep.n.51774/16868, appartamento al

piano primo vani 3 (sup.cat.mq.47) con posto auto scoperto (mq.14), Via di Confine Capannori n.27, porz. di fabbricato edificato negli anni 1998-2001; prezzo Euro 54.000,00 (circa 1050,00 €/mq);

\* atto di compravendita not.F.De Santis del 15/02/2024, rep.n.5232/4601, appartamento al piano terra vani 7 (sup.cat.mq.114) con posto auto scoperto (mq.17), frazione Collodi, Via di Confine Capannori n.27/B, porz. di fabbricato edificato negli anni 1993-1997, con opere di efficientamento energetico anno 2022; prezzo Euro 145.000,00 (circa 1198,00 €/mq)

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, la superficie dei beni in oggetto ed il loro stato di manutenzione, le caratteristiche dei locali e l'ubicazione dei beni, la sottoscritta ritiene assumere come valore di mercato dei beni in oggetto l'importo di Euro 1200,00 al metro quadrato di superficie convenzionale.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano T-S1	72,45 mq	1.200,00 €/mq	€ 86.940,00	100,00%	€ 86.940,00
				Valore di stima:	€ 86.940,00

Valore di stima: € 86.940,00



## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale con opere di ripristino	7000,00	€
riduzione meccanismi d'asta	10,00	%

**Valore finale di stima: € 71.246,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano T-S1  
La piena proprietà sopra porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pescia, frazione Collodi, Via di Sondolo n.8/A; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano terra, lato nord-ovest, con accesso da detta Via tramite strada e vano scale condominiali; composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera, bagno e terrazzo, corredato da resede esclusivo su due lati, oltre due vani ad uso cantina e bagno al piano seminterrato accessibili dal vano scala condominiale, in quanto la scala a chiocciola interna, che si diparte dal piano seminterrato, è stata parzialmente smontata nella parte di arrivo al piano terra e l'apertura nel solaio risulta coperta con tavolato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1187, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 82, Part. 1187, Sub. 9,

## Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 81.565,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto unità immobiliari di civile abitazione.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione in zona periferica con tipologia prevalente di abitazioni civili, accessibile da strada di modesta entità a senso unico di marcia;

- Quotazioni borsino Immobiliare, zona periferica con tipologia di abitazioni civili:

\*abitazioni in stabili di 1° fascia superiori alla media di zona:

Valore minimo Euro 1291,00/mq – Valore medio Euro 1398,00/mq. – Valore Massimo Euro 1506,00;

\*abitazioni in stabili di fascia media di zona:

Valore minimo Euro 1050,00/mq – Valore medio Euro 1136,00/mq. – Valore Massimo Euro 1222,00;

\*abitazioni in stabili di 2° fascia inferiore alla media di zona:

Valore minimo Euro 977,00/mq – Valore medio Euro 1039,00/mq. – Valore Massimo Euro 1102,00;

- Quotazioni di compravendite stipulate nella zona circostante nell' ultimo anno:

\* atto di compravendita not.M.Regni del 31/01/2023, rep.n.233105/61313, appartamento al piano primo vani 3 (sup.cat. mq.47), corredato di cantinetta (sup.cat.mq.6) e posto auto scoperto (mq.14), Via Confine con Capannori n.27; porz. di fabbricato edificato negli anni 1998-2001; prezzo Euro 60.000,00 (circa 1070,00 €/mq);

\* atto di compravendita not.Y.Pancrazi del 26/05/2023, rep.n.9676/7165, appartamento al piano secondo vani 4 (sup.cat. mq.68), corredato di posto auto scoperto (mq.13), Via dei Mille n.81; porz. di fabbricato edificato negli anni 1994-1997, con opere di ristrutturazione anno 2023; prezzo Euro 75.000,00 (circa 1000,00 €/mq);

\* atto di compravendita not.A.Leto del 14/06/2023, rep.n.114/102, appartamento al piano terra con cantina, vani 4,5 (sup.cat.mq.60) e posto auto coperto (mq.16), Via di Confine Capannori n.27/E, porz. di fabbricato edificato negli anni 1998-2001; prezzo Euro 69.100,00 (circa 1015,00 €/mq);

\* atto di compravendita not.M.Paggi del 17/10/2023, rep.n.9372/6320, appartamento al piano secondo con soffitta (sup.cat.mq.211) ed autorimessa (mq.49), frazione Collodi, Via delle Cartiere n.33, di costruzione anteriore al 1967; prezzo Euro 125.000,00 (circa 530,00 €/mq).

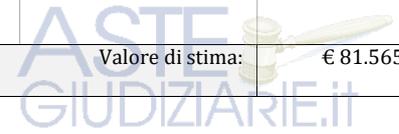
\* atto di compravendita not.C.Coppola Bottazzi del 09/11/2023, rep.n.51774/16868, appartamento al piano primo vani 3 (sup.cat.mq.47) con posto auto scoperto (mq.14), Via di Confine Capannori n.27, porz. di fabbricato edificato negli anni 1998-2001; prezzo Euro 54.000,00 (circa 1050,00 €/mq);

\* atto di compravendita not.F.De Santis del 15/02/2024, rep.n.5232/4601, appartamento al piano terra vani 7 (sup.cat.mq.114) con posto auto scoperto (mq.17), frazione Collodi, Via di Confine Capannori n.27/B, porz. di fabbricato edificato negli anni 1993-1997, con opere di efficientamento energetico anno 2022; prezzo Euro 145.000,00 (circa 1198,00 €/mq)

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, la superficie dei beni in oggetto ed il loro stato di manutenzione, con particolare riferimento ai locali al piano seminterrato, le caratteristiche dei locali e l'ubicazione dei beni, la sottoscritta ritiene assumere come valore di mercato dei beni in oggetto l'importo di Euro 1100,00 al metro quadrato di superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 2 -</b> Appartamento Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano T-S1	74,15 mq	1.100,00 €/mq	€ 81.565,00	100,00%	€ 81.565,00
Valore di stima:					€ 81.565,00



Valore di stima: € 81.565,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica, opere di ripristino ed aggiornamento catastale	8500,00	€
deprezzamento meccanismo d'asta	10,00	%

**Valore finale di stima: € 64.908,50**

### LOTTO 3

- Bene N° 3 -** Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano 1  
 La piena proprietà sopra porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pescia, frazione Collodi, Via di Sondolo n.8/A; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, lato ovest, con accesso da detta Via tramite strada e vano scale condominiali; composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, locale accessorio (impropriamente destinato a camera), bagno, camera singola, camera matrimoniale, bagno e due terrazzi.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1187, Sub. 10, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 112.775,00  
 Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto unità immobiliari di civile abitazione.  
 Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

  - ubicazione in zona periferica con tipologia prevalente di abitazioni civili, accessibile da strada di modesta entità a senso unico di marcia;
  - Quotazioni borsino Immobiliare, zona periferica con tipologia di abitazioni civili:  
 \*abitazioni in stabili di 1° fascia superiori alla media di zona:  
 Valore minimo Euro 1291,00/mq – Valore medio Euro 1398,00/mq. – Valore Massimo Euro 1506,00;
  - \*abitazioni in stabili di fascia media di zona:  
 Valore minimo Euro 1050,00/mq – Valore medio Euro 1136,00/mq. – Valore Massimo Euro 1222,00;
  - \*abitazioni in stabili di 2° fascia inferiore alla media di zona:  
 Valore minimo Euro 977,00/mq – Valore medio Euro 1039,00/mq. – Valore Massimo Euro 1102,00;
  - Quotazioni di compravendite stipulate nella zona circostante nell' ultimo anno:  
 \* atto di compravendita not.M.Regni del 31/01/2023, rep.n.233105/61313, appartamento al piano primo vani 3 (sup.cat. mq.47), corredato di cantinetta (sup.cat.mq.6) e posto auto scoperto (mq.14), Via

Confine con Capannori n.27; porz. di fabbricato edificato negli anni 1998-2001; prezzo Euro 60.000,00 (circa 1070,00 €/mq);

\* atto di compravendita not.Y.Pancrazi del 26/05/2023, rep.n.9676/7165, appartamento al piano secondo vani 4 (sup.cat. mq.68), corredato di posto auto scoperto (mq.13), Via dei Mille n.81; porz. di fabbricato edificato negli anni 1994-1997, con opere di ristrutturazione anno 2023; prezzo Euro 75.000,00 (circa 1000,00 €/mq);

\* atto di compravendita not.A.Leto del 14/06/2023, rep.n.114/102, appartamento al piano terra con cantina, vani 4,5 (sup.cat.mq.60) e posto auto coperto (mq.16), Via di Confine Capannori n.27/E, porz. di fabbricato edificato negli anni 1998-2001; prezzo Euro 69.100,00 (circa 1015,00 €/mq);

\* atto di compravendita not.M.Paggi del 17/10/2023, rep.n.9372/6320, appartamento al piano secondo con soffitta (sup.cat.mq.211) ed autorimessa (mq.49), frazione Collodi, Via delle Cartiere n.33, di costruzione anteriore al 1967; prezzo Euro 125.000,00 (circa 530,00 €/mq).

\* atto di compravendita not.C.Coppola Bottazzi del 09/11/2023, rep.n.51774/16868, appartamento al piano primo vani 3 (sup.cat.mq.47) con posto auto scoperto (mq.14), Via di Confine Capannori n.27, porz. di fabbricato edificato negli anni 1998-2001; prezzo Euro 54.000,00 (circa 1050,00 €/mq);

\* atto di compravendita not.F.De Santis del 15/02/2024, rep.n.5232/4601, appartamento al piano terra vani 7 (sup.cat.mq.114) con posto auto scoperto (mq.17), frazione Collodi, Via di Confine Capannori n.27/B, porz. di fabbricato edificato negli anni 1993-1997, con opere di efficientamento energetico anno 2022; prezzo Euro 145.000,00 (circa 1198,00 €/mq)

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, la superficie dei beni in oggetto ed il loro stato di manutenzione, le caratteristiche dei locali e l'ubicazione dei beni, la sottoscritta ritiene assumere come valore di mercato dei beni in oggetto l'importo di Euro 1300,00 al metro quadrato di superficie convenzionale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano 1	86,75 mq	1.300,00 €/mq	€ 112.775,00	100,00%	€ 112.775,00
				Valore di stima:	€ 112.775,00

Valore di stima: € 112.775,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
risuzione meccanismo d'asta	10,00	%

**Valore finale di stima: € 96.497,50**

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

Pistoia, li 04/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ginanni Mirna

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 1 - estratto di mappa
- ✓ Altri allegati - 2 - visura catastale storica C.T.
- ✓ Altri allegati - 3 - elaborato planimetrico
- ✓ Altri allegati - 4 - visure storiche catastali Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - 5 - planimetrie catastali Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - 6 - fotografie Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - 7 - Concessione Edilizia n.52 del 2004
- ✓ Altri allegati - 8 - Variante P.E. 272 del 2006
- ✓ Altri allegati - 9 - Attestazione abitabilità
- ✓ Altri allegati - 10 - Certificazione Comune di Pescia
- ✓ Altri allegati - 11 - visure storiche catastali Lotto n.2
- ✓ Altri allegati - 12 - planimetrie catastali Lotto n.2
- ✓ Altri allegati - 13 - fotografie Lotto n.2
- ✓ Altri allegati - 14 - contratto locazione Lotto n.2
- ✓ Altri allegati - 15 - visura storica catastale Lotto n.3
- ✓ Altri allegati - 16 - planimetria catastale Lotto n.3
- ✓ Altri allegati - 17 - fotografie Lotto n.3
- ✓ Altri allegati - 18 - contratto locazione Lotto n.3
- ✓ Altri allegati - 19 - ispezioni ipotecarie

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano T-S1  
La piena proprietà sopra porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pescia, frazione Collodi, Via di Sondolo n.8/A; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano terra, lato sud-ovest, con accesso da detta Via tramite strada e vano scale condominiali; composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera, bagno e terrazzo, corredato da resede esclusivo su due lati, oltre due vani ad uso cantina (adibiti impropriamente a locali abitativi) e bagno al piano seminterrato, accessibili sia da scala a chiocciola interna collocata nel soggiorno, sia dal vano scala condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1187, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 82, Part. 1187, Sub. 8, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato che comprende i beni in oggetto ricade in base al vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in Zona B1 - Parti del Territorio Urbanizzato; l'area ricade in zona di Pericolosità Idraulica 1. Il territorio di Pescia ricade in zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti; indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 421 del 26 maggio 2014.

**Prezzo base d'asta: € 71.246,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano T-S1  
La piena proprietà sopra porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pescia, frazione Collodi, Via di Sondolo n.8/A; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano terra, lato nord-ovest, con accesso da detta Via tramite strada e vano scale condominiali; composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera, bagno e terrazzo, corredato da resede esclusivo su due lati, oltre due vani ad uso cantina e bagno al piano seminterrato accessibili dal vano scala condominiale, in quanto la scala a chiocciola interna, che si diparte dal piano seminterrato, è stata parzialmente smontata nella parte di arrivo al piano terra e l'apertura nel solaio risulta coperta con tavolato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1187, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 82, Part. 1187, Sub. 9, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato che comprende i beni in oggetto ricade in base al vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in Zona B1 - Parti del Territorio Urbanizzato; l'area ricade in zona di Pericolosità Idraulica 1. Il territorio di Pescia ricade in zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti; indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 421 del 26 maggio 2014.

**Prezzo base d'asta: € 64.908,50**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano 1

La piena proprietà sopra porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pescia, frazione Collodi, Via di Sondolo n.8/A; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, lato ovest, con accesso da detta Via tramite strada e vano scale condominiali; composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, locale accessorio (impropriamente destinato a camera), bagno, camera singola, camera matrimoniale, bagno e due terrazzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1187, Sub. 10, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato che comprende i beni in oggetto ricade in base al vigente Piano Operativo del Comune di Pescia, in Zona B1 - Parti del Territorio Urbanizzato; l'area ricade in zona di Pericolosità Idraulica 1. Il territorio di Pescia ricade in zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti; indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 421 del 26 maggio 2014.

**Prezzo base d'asta: € 96.497,50**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 143/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.246,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1187, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 82, Part. 1187, Sub. 8, Categoria C2	<b>Superficie</b>	72,45 mq
<b>Stato conservativo:</b>	i beni si presentano in buono stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica di cui all' Allegato 6.		
<b>Descrizione:</b>	La piena proprietà sopra porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pescia, frazione Collodi, Via di Sondolo n.8/A; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano terra, lato sud-ovest, con accesso da detta Via tramite strada e vano scale condominiali; composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera, bagno e terrazzo, corredato da resede esclusivo su due lati, oltre due vani ad uso cantina (adibiti impropriamente a locali abitativi) e bagno al piano seminterrato, accessibili sia da scala a chiocciola interna collocata nel soggiorno, sia dal vano scala condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.908,50**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano T-S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1187, Sub. 7, Categoria A3 - Fg. 82, Part. 1187, Sub. 9, Categoria C2	<b>Superficie</b>	74,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'abitazione al piano terra si presenta in buono stato di conservazione, mentre i locali al piano seminterrato si presentano in mediocri condizioni, sono presenti segni di deterioramento delle imbiancature e degli intonaci sulle pareti, dovuti a umidità di risalita e/o infiltrazioni di acqua, come si evince dalla documentazione fotografica di cui all'Allegato 13.		
<b>Descrizione:</b>	La piena proprietà sopra porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pescia, frazione Collodi, Via di Sondolo n.8/A; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano terra, lato nord-ovest, con accesso da detta Via tramite strada e vano scale condominiali; composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, camera, bagno e terrazzo, corredato da resede esclusivo su due lati, oltre due vani ad uso cantina e bagno al piano seminterrato accessibili dal vano scala condominiale, in quanto la scala a chiocciola interna, che si diparte dal piano seminterrato, è stata parzialmente smontata nella parte di arrivo al piano terra e l'apertura nel solaio risulta coperta con		

	tavolato.
<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 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.497,50

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pescia (PT) - Via di Sondolo n. 28/A, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1187, Sub. 10, Categoria A3	<b>Superficie</b>	86,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in buono stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica di cui all' Allegato 17.		
<b>Descrizione:</b>	La piena proprietà sopra porzione di un più ampio fabbricato ubicato in Comune di Pescia, frazione Collodi, Via di Sondolo n.8/A; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, lato ovest, con accesso da detta Via tramite strada e vano scale condominiali; composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, locale accessorio (impropriamente destinato a camera), bagno, camera singola, camera matrimoniale, bagno e due terrazzi.		
<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		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N. 28/A, PIANO T-S1**

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 20/12/2005  
Reg. gen. 6598 - Reg. part. 1794  
Quota: 1/1  
Importo: € 290.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 145.000,00  
Percentuale interessi: 3,80 %  
Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia  
Data: 16/12/2005  
N° repertorio: 36937  
N° raccolta: 7547  
Note: L'ipoteca grava i beni rappresentati al C.F. di Pescia in fg.82 mappali: 1187 sub.6, 1187 sub.7, 1187 sub.8, 1187 sub.9.

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 10/10/2023  
Reg. gen. 5719 - Reg. part. 3798  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento grava tra altri beni quelli rappresentati al C.F. di Pescia in fg.82 mappali: 1187 sub.6, 1187 sub.7, 1187 sub.8, 1187 sub.9 e 1187 sub.10.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N. 28/A, PIANO T-S1**

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 20/12/2005  
Reg. gen. 6598 - Reg. part. 1794  
Quota: 1/1  
Importo: € 290.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 145.000,00

Percentuale interessi: 3,80 %

Rogante: Notaio Coppola Bottazzi Claudia

Data: 16/12/2005

N° repertorio: 36937

N° raccolta: 7547

Note: L'ipoteca grava i beni rappresentati al C.F. di Pescia in fg.82 mappali: 1187 sub.6, 1187 sub.7, 1187 sub.8, 1187 sub.9.



### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 10/10/2023

Reg. gen. 5719 - Reg. part. 3798

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava tra altri beni quelli rappresentati al C.F. di Pescia in fg.82 mappali: 1187 sub.6, 1187 sub.7, 1187 sub.8, 1187 sub.9 e 1187 sub.10.

## **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI SONDOLO N. 28/A, PIANO 1**

---

### Iscrizioni

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

Iscritto a Pescia il 24/02/2016

Reg. gen. 673 - Reg. part. 135

Quota: 1/1

Importo: € 49.154,84

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 24.577,42

Rogante: Equitalia Centro spa

Data: 23/02/2016

N° repertorio: 653

N° raccolta: 8916

Note: L'ipoteca grava il bene rappresentato al C.F. di Pescia in fg.82 mappale 1187 sub.10.



### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 10/10/2023

Reg. gen. 5719 - Reg. part. 3798

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura



Note: Il pignoramento grava tra altri beni quelli rappresentati al C.F. del Comune di Pescia in foglio 82 mappali: 1187 sub.6, 1187 sub.7, 1187 sub.8, 1187 sub.9 e 1187 sub.10.

