

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scartabelli Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2021 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7.....	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7.....	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	4
Lotto Unico	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7.....	10



Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	18
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7	19
Stima / Formazione lotti	19
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2021 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.109,95	26



INCARICO

All'udienza del 17/12/2021, il sottoscritto Geom. Scartabelli Simone, con studio in Via di Porta San Marco, 57/B - 51100 - Pistoia (PT), email simone@simonescartabelli.it, PEC simone.scartabelli@geopec.it, Tel. 0573 23 030, Fax 0573 23 030, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Abitazione facente parte di un agglomerato di remota costruzione

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

Accesso effettuato con la piena disponibilità dell'esecutato

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Rimessa con annesso wc, in posizione distaccata rispetto al fabbricato abitativo di cui al bene n°1

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

Accesso effettuato con la piena disponibilità dell'esecutato

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Terreno agricolo prossima all'abitazione e sul quale è posta la rimessa

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



Accesso effettuato con la piena disponibilità dell'esecutato

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7



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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

**** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

**** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

**** Omissis ****



CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,55 mq	84,67 mq	1,00	84,67 mq	2,60 m	T
Cantina	9,18 mq	11,28 mq	0,40	4,51 mq	2,30 m	terra
Cantina	28,93 mq	37,87 mq	0,25	9,47 mq	2,20 m	S1
Corte esclusiva	86,20 mq	86,20 mq	0,10	8,62 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				107,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,27 mq		



L'altezza interna del piano terra e del piano seminterrato risulta variabile in base ai diversi locali. L'altezza media riportata è puramente indicativa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	12,28 mq	16,20 mq	0,50	8,10 mq	2,55 m	T
Ripostiglio	16,38 mq	17,60 mq	0,50	8,80 mq	2,85 m	terra
wc	1,40 mq	2,10 mq	0,50	1,05 mq	2,15 m	T
Corte esclusiva	15,30 mq	15,30 mq	0,10	1,53 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,48 mq		

L'altezza interna degli annessi risulta variabile in base ai diversi locali. L'altezza media riportata è puramente indicativa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	4155,00 mq	4155,00 mq	1,00	4155,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4155,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4155,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 18/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 4, Part. 100

		Qualità FABBRICATO RURALE
Dal 18/04/1995 al 05/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 100, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 97 mq Rendita € 213,81 Piano T-S1
Dal 05/06/2007 al 23/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 100, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 97 mq Rendita € 213,81 Piano T-S1
Dal 23/05/2012 al 27/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 100, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 97 mq Rendita € 213,81 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 18/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 377 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 4205 Reddito dominicale € 5,43 Reddito agrario € 4,34
Dal 18/04/1995 al 05/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 540, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 33 Rendita € 105,67 Piano T
Dal 05/06/2007 al 23/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 540, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 33 Rendita € 105,67 Piano T
Dal 23/05/2012 al 27/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 540, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 33 Rendita € 105,67 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la particella 540 deriva dalla originaria 377, giusto l'introduzione in mappa con tipo mappale del

18/04/1995 della rimessa stessa.

La residua porzione di terreno assumeva l'identificativo particella 539 (bene trattato anch'esso nella presente perizia).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 18/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 377 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 4205 Reddito dominicale € 5,43 Reddito agrario € 4,34
Dal 18/04/1995 al 05/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 539 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 4155 Reddito dominicale € 5,36 Reddito agrario € 4,29
Dal 05/06/2007 al 23/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 539 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 4155 Reddito dominicale € 5,36 Reddito agrario € 4,29
Dal 23/05/2012 al 27/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 539 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 4155 Reddito dominicale € 5,36 Reddito agrario € 4,29

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che la particella 539 deriva dalla originaria 377, giusto l'introduzione in mappa con tipo mappale del 18/04/1995 della rimessa rappresentata dalla particella 540.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	100	1		A4	2	6	97 mq	213,81 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

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



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	540		2	C6	3	33		105,67 €	T	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	539				Seminativo arborato	4	4155 mq	5,36 €	4,29 €		



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Il fabbricato abitativo si trova in mediocri condizioni di conservazione, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Il fabbricato ad uso rimessa si trova in mediocri condizioni di conservazione, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Il terreno attualmente non è coltivato ma funge da accesso ai fabbricati e spazio per manovra automezzi, in parte è occupato da vegetazione spontanea



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Come risulta dalla documentazione reperita presso Conservatoria e Catasto il fabbricato abitativo ha diritto di passo sulla corte catastalmente identificata dal mappale 102, ed ha diritto al forno identificato dal mappale 103

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Come risulta dalla documentazione reperita presso Conservatoria e Catasto il fabbricato è raggiungibile dallo stradello carrabile posto su terreno agricolo mappale 539, oggetto di esecuzione, ed in parte su terreno di proprietà **** Omissis **** ma non oggetto di procedura

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Il fabbricato abitativo ha struttura in muratura di pietrame, tetto con struttura lignea, solai in legno e laterizio. Ancorchè in mediocri condizioni, le murature sono internamente intonacate, mentre esternamente in parte le facciate sono a facciavista ed in parte intonacate.

Il tetto ha struttura lignea e scempiato In laterizio, con manto di copertura in coppi e tegola.

Gli impianti tecnologici non sono a norma.

Si precisa che l'accesso all'abitazione avviene tramite diritto di passo su corte di altra proprietà e tramite strallo carrabile realizzato in parte su terreno oggetto di esecuzione ed in parte su terreno agricolo di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di procedura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Il fabbricato ad uso rimessa è in parte realizzato con muratura di blocchi di cemento, ed in parte con struttura lignea e tamponamento in lamiera metallica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Terreno agricolo, attualmente non coltivato ed in parte occupato da vegetazione spontanea

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

L'immobile risulta libero



Il terreno risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1959 al 18/04/1995	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi De Siervo	04/07/1959	1106	402
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescia	08/07/1959	448	915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/1995 al 05/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di Marraccini Bruno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pescia	10/10/1996	3654	2245
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	20/10/1995	61	115		



Dal 05/06/2007 al 23/05/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di Marraccini Alvaro			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/06/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescia	03/06/2008	2982	1684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	27/02/2008	84	1284		
Dal 23/05/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simone Monaco'	23/05/2012	8798	5640
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescia	25/05/2012	2039	1476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risultano inoltre le seguenti accettazioni di eredità:

- 1) Accettazione eredità eredi Sig. **** Omissis ****, atto Notaio Simone Monaco' rogato il 23/05/2012, repertorio 8798 fascicolo 5640, trascritto il 25/05/2012 al n. reg. gen. 2035 e n. reg. part. 1472
- 2) Accettazione eredità eredi Sig. **** Omissis ****, atto Notaio Simone Monaco' rogato il 23/05/2012, repertorio 8798 fascicolo 5640, trascritto il 25/05/2012 al n. reg. gen. 2036 e n. reg. part. 1473

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Dal 04/07/1959 al 18/04/1995	**** Omissis ****	Atti			
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi De Siervo	04/07/1959	1106	402
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei RR.II. di Pescia	08/07/1959	448	915		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/1995 al 05/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di Marraccini Bruno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pescia	10/10/1996	3654	2245
		Registrazione			
		Ufficio del Registro di Pescia	20/10/1995	61	115
Dal 05/06/2007 al 23/05/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di Marraccini Alvaro			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/06/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescia	03/06/2008	2982	1684
		Registrazione			
		Ufficio del Registro di Pescia	27/02/2008	84	1284
Dal 23/05/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simone Monaco'	23/05/2012	8798	5640
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescia	25/05/2012	2039	1476
		Registrazione			



Risultano inoltre le seguenti accettazioni di eredità:

- 1) Accettazione eredità eredi Sig. **** Omissis ****, atto Notaio Simone Monaco' rogato il 23/05/2012, repertorio 8798 fascicolo 5640, trascritto il 25/05/2012 al n. reg. gen. 2035 e n. reg. part. 1472
- 2) Accettazione eredità eredi Sig. **** Omissis ****, atto Notaio Simone Monaco' rogato il 23/05/2012, repertorio 8798 fascicolo 5640, trascritto il 25/05/2012 al n. reg. gen. 2036 e n. reg. part. 1473

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1959 al 18/04/1995	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi De Siervo	04/07/1959	1106	402
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescia	08/07/1959	448	915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/1995 al 05/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di Marraccini Bruno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pescia	10/10/1996	3654	2245
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2007 al 23/05/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di Marraccini Alvaro			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/06/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescia	03/06/2008	2982	1684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio del Registro di Pescia	27/02/2008	84	1284
Dal 23/05/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simone Monaco'	23/05/2012	8798	5640
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Pescia	25/05/2012	2039	1476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Risultano inoltre le seguenti accettazioni di eredità:

- 1) Accettazione eredità eredi Sig. **** Omissis ****, atto Notaio Simone Monaco' rogato il 23/05/2012, repertorio 8798 fascicolo 5640, trascritto il 25/05/2012 al n. reg. gen. 2035 e n. reg. part. 1472
- 2) Accettazione eredità eredi Sig. **** Omissis ****, atto Notaio Simone Monaco' rogato il 23/05/2012, repertorio 8798 fascicolo 5640, trascritto il 25/05/2012 al n. reg. gen. 2036 e n. reg. part. 1473

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 26/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione mutuo
Iscritto a Pescia il 25/02/2012
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 302
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 6,463 %
Rogante: Notaio Simone Monaco'
Data: 23/05/2012
N° repertorio: 8799
N° raccolta: 5641
Note: La Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio è stata incorporata nell'istituto bancario Intesa San Paolo Spa.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 28/10/2021
Reg. gen. 5957 - Reg. part. 3962
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 26/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione mutuo
Iscritto a Pescia il 25/02/2012
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 302
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 6,463 %
Rogante: Notaio Simone Monaco'
Data: 23/05/2012
N° repertorio: 8799
N° raccolta: 5641
Note: La Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio è stata incorporata nell'istituto bancario Intesa San Paolo Spa.



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 28/10/2021
Reg. gen. 5957 - Reg. part. 3962
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 26/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione mutuo
Iscritto a Pescia il 25/02/2012
Reg. gen. 2040 - Reg. part. 302
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Percentuale interessi: 6,463 %
Rogante: Notaio Simone Monaco'
Data: 23/05/2012
N° repertorio: 8799
N° raccolta: 5641
Note: La Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio è stata incorporata nell'istituto bancario Intesa San Paolo Spa.



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 28/10/2021
Reg. gen. 5957 - Reg. part. 3962
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Il fabbricato ricade in zona agricola E1, ai sensi del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016, pubblicato sul BURT del 27-07-2016 n. 30, e modificato con Deliberazione C.C. 120 del 22-12-2016, pubblicato sul BURT del 08-02-2017 n. 6.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Il fabbricato ricade in zona agricola E1, ai sensi del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016, pubblicato sul BURT del 27-07-2016 n. 30, e modificato con Deliberazione C.C. 120 del 22-12-2016, pubblicato sul BURT del 08-02-2017 n. 6.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

Il terreno ricade in zona agricola E1, ai sensi del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016, pubblicato sul BURT del 27-07-2016 n. 30, e modificato con Deliberazione C.C. 120 del 22-12-2016, pubblicato sul BURT del 08-02-2017 n. 6.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è di costruzione antecedente al 01/09/1967 ed è stato oggetto della Concessione edilizia n. 9805 del 12/08/1994, con variante n. 10247 del 13/03/1997, intestata ai Sig.ri **** Omissis ****, rilasciato dal Comune di Montecatini Terme per l'adeguamento igienico del fabbricato con costruzione di nuovo servizio igienico.

Vi sono riscontrare alcune contenute differenze sulle misure interne del fabbricato, senz'altro ascrivibili ad errori grafici, oltre che modeste modifiche sulle murature interne.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA DELLA SMOTTA, 7

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile non è databile ed è stato oggetto della SCIA n. 2011/381, n. di prot. 21712 del 07/06/2011, intestata ai Sig.ri **** Omissis ****, depositata al Comune di Montecatini Terme per lla realizzazione di stradello carrabile e la demolizione e ricostruzione del fabbricato ad uso rimessa.

Si precisa che è stato realizzato lo strallo carrabile, mentre non si è proceduto alla demolizione e ricostruzione della rimessa.

Non si è reperita nell'archivio licenze edilizie la dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Addossata al fabbricato, sul lato ovest, vi è una tettoia non risultante dalle pratiche edilizie reperite presso il Comune di Montecatini Terme.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7
Abitazione facente parte di un agglomerato di remota costruzione
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 100, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 66.829,21

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni simili, si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati due appartamenti con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

Lo stato di conservazione dell'immobile da stimare è scadente, così quello del comparabile 1, mentre per il comparabile 2 le condizioni sono buone.

Il valori unitari dei comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 857 €/mq / Comparabile 2 - 1408 €/mq.

Detti valori vanno deprezzati in relazione allo stato di conservazione, operando una diminuzione di 800 €/mq per il comparabile 2, risultando così equiparati alla condizione del bene oggetto di stima.

I valori corretti dei comparabili saranno quindi di Comparabile 1 - 857 €/mq / Comparabile 2 - 608 €/mq, con un valore medio di € 733.

Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 10 al 20%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Operando una diminuzione del 15% si ottiene un valore arrotondato di stima di 623 €/mq.

Si precisa che il valore di stima del bene andrà deprezzato degli oneri per la sanatoria delle difformità ai sensi della L.R. 65/2014 o per la loro rimozione se non sanabili.

Ai sensi della L.R. 65/2014 le sanzioni vanno da un minimo di 1000€ ad un massimo di 5000€. Data la ridotta entità delle difformità si ipotizza che possa essere applicata la sanzione minima di 1000 €. Tale quantificazione è fatta in via presuntiva ed è da intendersi puramente indicativa in quanto la quantificazione della sanzione è operazione esclusiva dell'Amministrazione comunale che può essere fatta solo dopo la presentazione della apposita pratica di sanatoria. Gli onorari tecnici per la redazione della pratica sono quantificabili in € 2562,00, comprensivi di oneri di fatturazione. Gli onorari tecnici per la planimetria catastale a variazione sono stimati in € 384,30, comprensivi di oneri di fatturazione. I diritti catastali per la presentazione della nuova planimetria catastale a variazione sono stabiliti in € 50,00. La somma totale arrotondata per la richiesta di sanatoria è stimata in € 3996,30.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7
Rimessa con annesso wc, in posizione distaccata rispetto al fabbricato abitativo di cui al bene n°1
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 540, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 12.136,04

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo; in mancanza di dati ricavati da recenti compravendite interessanti beni simili, si sono rilevati da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati due appartamenti con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia).

Lo stato di conservazione dell'immobile da stimare è scadente, così quello del comparabile 1, mentre per il comparabile 2 le condizioni sono ottime.

Il valori unitari dei comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 - 857 €/mq / Comparabile 2 - 1408 €/mq.

Detti valori vanno deprezzati in relazione allo stato di conservazione, operando una diminuzione di 800 €/mq per il comparabile 2, risultando così equiparati alla condizione del bene oggetto di stima.

I valori corretti dei comparabili saranno quindi di Comparabile 1 - 857 €/mq / Comparabile 2 - 508 €/mq, con un valore medio di € 723.

Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 10 al 20%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare. Operando una diminuzione del 15% si ottiene un valore arrotondato di stima di 623



€/mq.

Il valore unitario calcolato per l'abitazione può essere applicato anche ai volumi ad uso rimessa, in quanto vi è stata la riduzione in base ai rapporti mercantili della superficie delle rimesse.

Si precisa che il valore di stima del bene andrà deprezzato delle spese per la rimozione della tettoia posta sul retro del fabbricato, stabilito dal sottoscritto perito, incluse mi costi di smaltimento, in € 2000,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montecatini-Terne (PT) - Via della Smotta, 7
Terreno agricolo prossima all'abitazione e sul quale è posta la rimessa
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 539, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.141,00

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Per giungere al valore di stima de compendio, non trovando beni comparabili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia", edito da Exeo edizioni, che per la destinazione prato (destinazione reale rispetto a quella catastale), da un range che da dal valore minimo di 12.000 €/ha al valore massimo di 32.000 €/ha. Prendendo come base il valore medio di 22.000 €/ha si può su di esso operare le aggiunte e detrazioni necessarie per adattare il valore medio al bene da stimare.

Le caratteristiche che aumentano il valore sono legate alla giacitura, mentre un aspetto che ne diminuisce il valore è l'accesso carrabile è ad oggi possibile dallo stradello carrabile posto però su terreno non oggetto di esecuzione e quindi diritto non compreso nella procedura.

Considerato quanto sopra si stima il compendio in base al prezzo unitario di € 22.000 per ettaro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Montecatini-Terne (PT) - Via della Smotta, 7	107,27 mq	623,00 €/mq	€ 66.829,21	100,00%	€ 66.829,21
Bene N° 2 - Deposito Montecatini-Terne (PT) - Via della Smotta, 7	19,48 mq	623,00 €/mq	€ 12.136,04	100,00%	€ 12.136,04
Bene N° 3 - Terreno Montecatini-Terne (PT) - Via della Smotta, 7	4155,00 mq	2,20 €/mq	€ 9.141,00	100,00%	€ 9.141,00
Valore di stima:					€ 88.106,25

Valore di stima: € 88.106,25

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costo di demolizione e smaltimento della tettoia addossata alla rimessa	2000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica per gli errori grafici	3996,30	€

Valore finale di stima: € 82.109,95

Nella determinazione del valore di stima dei fabbricati si è fatto riferimento al metodo comparativo, rilevando da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Il valore di stima è deprezzato dagli oneri necessari per la regolarizzazione edilizia e urbanistica dei beni. Tale quantificazione è fatta in via presuntiva ed è da intendersi puramente indicativa in quanto la quantificazione della sanzione è operazione esclusiva dell'Amministrazione comunale che può essere fatta solo dopo la presentazione della apposita pratica di sanatoria

La stima del terreno è stata eseguita, non trovando beni comparabili, con riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pistoia", edito da Exeo edizioni, correggendo il valore medio risultante con le caratteristiche dell'area.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il perito stimatore fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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 05/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Scartabelli Simone
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - All. A estratto Google earth
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All. B estratto mappa catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. C1 RU vigente
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. C2 estratto legenda RU
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. D1 Visura storica fabbricati abitazione
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. D2 Visura storica terreni abitazione
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. D3 Visura storica fabbricati rimessa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. D4 Visura storica terreni rimessa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. D5 Visura storica terreno agricolo
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. D6 planimetria catastale abitazione
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All. D7 planimetria catastale rimessa
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All. E1 nota atto di acquisto 2012
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All. E2 atto di acquisto 1959
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E3 nota accettazione eredità Bruno
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E4 nota accettazione eredità Alvaro
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E5 nota iscr ipotecaria mutuo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All E6 nota pignoramento
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F1 concessione 9805-94
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - All F2 grafici CE 9805-94
- ✓ N° 1 Altri allegati - All F3 SCIA 2011/381
- ✓ N° 1 Altri allegati - All F4 tavola 2 SCIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - All F5 tavola 4 SCIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - All F6 tavola 8 SCIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - All F7 tavola integrativa SCIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. G1 scheda comparabile 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 1 Altri allegati - All. G2 scheda comparabile 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. H Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7
Abitazione facente parte di un agglomerato di remota costruzione
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 100, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona agricola E1, ai sensi del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016, pubblicato sul BURT del 27-07-2016 n. 30, e modificato con Deliberazione C.C. 120 del 22-12-2016, pubblicato sul BURT del 08-02-2017 n. 6.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7
Rimessa con annesso wc, in posizione distaccata rispetto al fabbricato abitativo di cui al bene n°1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 540, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona agricola E1, ai sensi del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016, pubblicato sul BURT del 27-07-2016 n. 30, e modificato con Deliberazione C.C. 120 del 22-12-2016, pubblicato sul BURT del 08-02-2017 n. 6.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7
Terreno agricolo prossima all'abitazione e sul quale è posta la rimessa
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 539, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in zona agricola E1, ai sensi del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. 49 del 20-06-2016, pubblicato sul BURT del 27-07-2016 n. 30, e modificato con Deliberazione C.C. 120 del 22-12-2016, pubblicato sul BURT del 08-02-2017 n. 6.

Prezzo base d'asta: € 82.109,95



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.109,95

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 100, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	107,27 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato abitativo si trova in mediocri condizioni di conservazione, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria		
Descrizione:	Abitazione facente parte di un agglomerato di remota costruzione		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 540, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	19,48 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato ad uso rimessa si trova in mediocri condizioni di conservazione, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria		
Descrizione:	Rimessa con annesso wc, in posizione distaccata rispetto al fabbricato abitativo di cui al bene n°1		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via della Smotta, 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 539, Qualità Seminativo arborato	Superficie	4155,00 mq



Stato conservativo:	Il terreno attualmente non è coltivato ma funge da accesso ai fabbricati e spazio per manovra automezzi, in parte è occupato da vegetazione spontanea
Descrizione:	Terreno agricolo prossima all'abitazione e sul quale è posta la rimessa
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	Libero

