

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gabbani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2017 del R.G.E.

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	17
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Lotto 3.....	22
Descrizione.....	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini.....	23
Consistenza.....	23

Cronistoria Dati Catastali .....	24
Dati Catastali .....	24
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Regolarità edilizia.....	28
Lotto 4.....	29
Descrizione.....	30
Completezza documentazione ex art. 567 .....	30
Titolarità .....	30
Confini .....	30
Consistenza .....	30
Cronistoria Dati Catastali .....	31
Dati Catastali .....	31
Stato conservativo.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione .....	32
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	35
Regolarità edilizia.....	36
Lotto 5.....	37
Descrizione.....	38
Completezza documentazione ex art. 567 .....	38
Titolarità .....	38
Confini.....	38
Consistenza .....	38
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali .....	39
Stato conservativo.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione .....	40
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Regolarità edilizia.....	42
Lotto 6.....	44

Descrizione.....	45
Completezza documentazione ex art. 567 .....	45
Titolarità .....	45
Confini .....	45
Consistenza .....	45
Cronistoria Dati Catastali .....	46
Dati Catastali .....	46
Stato conservativo.....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Stato di occupazione .....	47
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	48
Regolarità edilizia.....	49
<b>Lotto 7.....</b>	<b>51</b>
Descrizione.....	52
Completezza documentazione ex art. 567 .....	52
Titolarità .....	52
Confini .....	52
Consistenza .....	52
Cronistoria Dati Catastali .....	53
Dati Catastali .....	53
Stato conservativo.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione .....	54
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	55
Regolarità edilizia.....	56
<b>Lotto 8.....</b>	<b>57</b>
Descrizione.....	58
Completezza documentazione ex art. 567 .....	58
Titolarità .....	58
Confini .....	58
Consistenza .....	58
Cronistoria Dati Catastali .....	59
Dati Catastali .....	59
Stato conservativo.....	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione .....	60

Provenienze Ventennali.....	60
Formalità pregiudizievoli.....	61
Regolarità edilizia.....	62
<b>Lotto 9</b> .....	64
Descrizione.....	65
Completezza documentazione ex art. 567 .....	65
Titolarità .....	65
Confini .....	65
Consistenza .....	65
Cronistoria Dati Catastali .....	66
Dati Catastali .....	66
Stato conservativo.....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	67
Stato di occupazione .....	67
Provenienze Ventennali.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	67
Regolarità edilizia.....	68
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	69
<b>Lotto 1</b> .....	69
<b>Lotto 2</b> .....	69
<b>Lotto 3</b> .....	70
<b>Lotto 4</b> .....	71
<b>Lotto 5</b> .....	71
<b>Lotto 6</b> .....	72
<b>Lotto 7</b> .....	72
<b>Lotto 8</b> .....	73
<b>Lotto 9</b> .....	73
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	75
<b>Lotto 1</b> .....	75
<b>Lotto 2</b> .....	75
<b>Lotto 3</b> .....	75
<b>Lotto 4</b> .....	75
<b>Lotto 5</b> .....	75
<b>Lotto 6</b> .....	76
<b>Lotto 7</b> .....	76
<b>Lotto 8</b> .....	76
<b>Lotto 9</b> .....	76
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 211/2017 del R.G.E.</b> .....	77

Lotto 1 .....	77
Lotto 2 .....	77
Lotto 3 .....	77
Lotto 4 .....	78
Lotto 5 .....	78
Lotto 6 .....	78
Lotto 7 .....	79
Lotto 8 .....	79
Lotto 9 .....	80



## INCARICO

---

All'udienza del 17/12/2018, il sottoscritto Arch. Gabbani Andrea, con studio in Via Ugo Foscolo, 58 - 51016 - Montecatini-Terme (PT), email andrea.gabbani51016@gmail.com, PEC andrea.gabbani@archiworldpec.it, Tel. 0572 766439, Fax 0572 549169, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2018 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 Pieve a Nievole (PT) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, edificio 1, scala 0, interno 1, piano 0
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, edificio 1, scala 1, interno 2, piano 1
- **Bene N° 4** - Fabbricato commerciale ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via marruota 02, edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via marruota , edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via marruota , edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0
- **Bene N° 7** - Fabbricato commerciale ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via dante alighieri, edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via dante alighieri, edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via lunga pontito , edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, edificio 1, scala 0, interno 1, piano 0

## DESCRIZIONE

appartamento per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato in zona completamente urbanizzata e adiacente ai principali servizi quali scuola, palestra, pronto soccorso negozi di vicinato e fermata trasporto pubblico

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

via giusti, via mimbelli proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo se altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Abitazione	69,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	3,50 m	0
Locale di deposito	9,00 mq	9,00 mq	0,35	3,15 mq	2,40 m	0
Loggia	10,10 mq	10,10 mq	0,35	3,53 mq	2,80 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,68 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 02/11/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 06, Part. 66, Sub. 02 Categoria A3
Dal 02/11/2009 al 02/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 06, Part. 66, Sub. 05 Categoria A3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	06	66	05		A3						

### Corrispondenza catastale

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

Il vano soggiorno cucina rappresentato è nella realtà più ampio in quanto risulta demolita la parete est-ovest e il vano tecnico risulta collegato anche dall'interno

Ripresentare DOCFA con nuova planimetria catastale avrà un costo presunto di circa €350 + Iva.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene, anche se in parte con finiture sicuramente non recenti, risulta in buono stato di manutenzione

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il bene risulta essere:  
 muratura portante misto pietra laterizio  
 fondazioni molto probabilmente a sassi  
 esposizione nord, sud e ovest  
 altezza interna risulta superiore a ml 3.50  
 solai in laterizio armato  
 copertura incotto  
 pareti intonacate  
 pavimentazione in graniglia  
 infissi in legno con oscurante esterno e vetri singoli  
 impianti sottotraccia e singoli indipendenti  
 giardino e loggia in proprietà esclusiva  
 assenza posto auto di proprietà  
 no parti condominiali escluso la copertura a comune

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta saltuariamente occupato senza titolo dalla figlia dell'esecutato

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1978 al 02/04/2019	**** Omissis ****	successione <del>Umberto Corino</del>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<del>notario Bandini</del>	<del>06/07/1978</del>	<del>42118</del>	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		peschia	11/01/1979		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
<del>Firenze</del>	<del>10/11/1978</del>	<del>9549</del>			
Dal 13/11/2009 al	**** Omissis ****	accettazione tacita eredità			



02/04/2019	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Coppola Bottazzi		13/11/2009		
	Trascrizione				
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pescia		13/11/2009		
	Registrazione				
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

VISURE ESEGUITE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PESCIA

Aggiornamento repertori al 28.02.2019

VISURA VENTENNALE SU: immobili in Comune di Pieve a Nievole (PT), via Giusti, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio di mappa 6 mappale 66 sub 3, categoria A/3; mappale 66 sub 4, categoria A/3 e mappale 66 sub 5 (ex sub 2), categoria A/3.

IMMOBILI DI PROPRIETA' DI:

██████████ o ██████████ nato a ██████████

PROVENIENZA: successione di ██████████ nata a ██████████ apertasi il ██████████ in favore di ██████████, in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale del notaio ██████████ in data 25.10.1978, registrato a Firenze il ██████████ al n. ██████████, denuncia di successione registrata a Pescia l'11.01.1979 al n. 7 vol. 2459 ed ivi trascritta il 24.07.1979 al n. 1573 R.P.; accettazione tacita di eredità trascritta a Pescia il 13.11.2009 al n. 3684 R.P. (atto not. Claudia Coppola Bottazzi del 13.11.2009 rep. 42118).

=====  
=====

Vincolo di destinazione a carico del mappale 66 sub 2 del foglio 6, costituito con atto autentificato dal notaio R. Lenzi in data 11.11.1999 rep. 27893, trascritto a Pescia il 26.11.1999 al n. 3596 R.P.

ISCRIZIONE N. 1434 DEL 16.11.2009 - Ipoteca volontaria di € 1.500.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13.11.2009 rep. 42118/10138 not. Claudia Coppola Bottazzi a garanzia della somma di € 750.000,00, a favore della ██████████ - ██████████ - Società

Cooperativa, contro [redacted] e [redacted] Grava su:

- beni di [redacted] C.F. di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 3-4-5 (ex 2); C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21.
- Beni di [redacted] per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5.
- Beni di [redacted] per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

TRASCRIZIONE N, 2769 DEL 12.09.2017 – verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia del 05.09.2017 rep. 3328/2017, a favore della [redacted] Credito Cooperativo, S.C., contro [redacted] Grava su:

- beni di [redacted] per 1/1 di piena proprietà: - C.F. di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 2-3-4-5; C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21.
- Beni di [redacted] per 1/2: C.F. di Pescia foglio 11 mappale 313 subalterni 2 e 4.
- Beni di [redacted] per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5.
- Beni di [redacted] per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescia aggiornate al 02/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a pescia pt il 16/11/2009  
Reg. gen. 42118 - Reg. part. 10138  
Importo: € 1.500.000,00

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a pistoia il 12/09/2017  
Reg. gen. 3328 - Reg. part. 2017

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il bene risulta abilitato dai seguenti titoli:

\* "ante 01/09/1967

\* C.E. 96/99 del 15/03/2001

\* C.E. 44/01 del 30/05/2001 (var. 96/99)



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

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



Il bene risulta difforme sia urbanisticamente che catastalmente dallo stato autorizzato in quanto risultano demolite:

- \* la parete est-ovest di separazione vano soggiorno cottura
- \* l'apertura esterna del vano tecnico
- \* aperto passaggio interno dal vano soggiorno cottura al vano tecnico

La situazione di conformità potrà essere ripristinata con semplice accertamento di conformità a sanatoria o ripristinando lo stato legittimato.

Il tutto con una spesa pari a circa € 1.200,00 per sanzione + diritti segreteria, € 350,00 per nuovo DOGFA planimetria catastale e € 1.800,00 + IVA e Contributo cassa previdenziale per spese tecniche.

Il tutto per una spesa complessiva pari a circa € 3.650,00 + Iva.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1

## DESCRIZIONE

appartamento per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato in zona completamente urbanizzata e adiacente ai principali servizi quali scuola, palestra, pronto soccorso negozi di vicinato e fermata trasporto pubblico

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

via giusti, via mimbelli proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo se altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Abitazione	85,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	3,10 m	01
terrazzo	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	01
soffitta	90,00 mq	90,00 mq	0,10	9,00 mq	1,70 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. la soffitta che ha un ragguglio del 20% viene calcolata al 10% in quanto a comune al 50% con l'unità adiacente subalterno 04

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 06, Part. 66, Sub. 03 Categoria A3
Dal 01/01/1992 al 02/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 06, Part. 66, Sub. 03 Categoria A3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	06	66	03		A3							

#### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale risulta corrispondente a quanto in atto di pignoramento, ma solo in parte corrispondente allo stato dei luoghi in quanto nella soffitta a comune risulta aperto vano scala collegato con l'unità abitativa adiacente f 06, m 66 sub 04.

Detto vano dovrà essere chiuso per ripristinare la regolarità urbanistica e catastale dell'unità

immobiliare oggetto di perizia, con una spesa presunta che si aggira intorno a €2.500,00 + Iva.



## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene, anche se in parte con finiture sicuramente non recenti, risulta in buono stato di manutenzione

## PARTI COMUNI

---

Risultano a comune l'androne e il vano scala di accesso dal piano 0 e la soffitta di 90 mq circa. La soffitta accessibile dalle scale a comune, a oggi risulta accessibile anche da vano scala aperto dal Sub 04 vano scala non legittimato che dovrà essere demolito con conseguente ricucitura del solaio con una spesa presunta già stimata in circa € 2.500,00 + Iva.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene risulta essere:

- muratura portante misto pietra laterizio
- fondazioni molto probabilmente a sassi
- esposizione nord, sud e ovest
- altezza interna risulta superiore a ml 3.50
- solai in laterizio armato
- copertura incotto
- pareti intonacate
- pavimentazione in graniglia
- infissi in legno con oscurante esterno e vetri singoli
- impianti sottotraccia e singoli indipendenti
- giardino e loggia in proprietà esclusiva
- assenza posto auto di proprietà
- no parti condominiali escluso la copertura a comune

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

l'immobile risulta occupato dalla suocera dell'esecutato senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1978 al 02/04/2019	**** Omissis ****	[REDACTED]			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	[REDACTED]	42118	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		[REDACTED]	[REDACTED]		
Dal 13/11/2009 al 02/04/2019	**** Omissis ****	accettazione tacita eredità			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	[REDACTED]		
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		[REDACTED]	[REDACTED]		
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		accettazione tacita eredità			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	[REDACTED]		
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
[REDACTED]	[REDACTED]				
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
[REDACTED]	[REDACTED]				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

VISURE ESEGUITE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PESCIA

Aggiornamento repertori al 28.02.2019

VISURA VENTENNALE SU: immobili in Comune di Pieve a Nievole (PT), via Giusti, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio di mappa 6 mappale 66 sub 3, categoria A/3; mappale 66 sub 4, categoria A/3 e mappale 66 sub 5 (ex sub 2), categoria A/3.

IMMOBILI DI PROPRIETA' DI:

[REDACTED] nato a [REDACTED]

PROVENIENZA: successione di [redacted] nata a [redacted] Montecatini Terme, il 21.12.1907 apertasi il 20.08.1979 in favore di [redacted] in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale del notaio [redacted] in data 25.10.1979, registrato a Firenze il 10.11.1979 al n. 9510; denuncia di successione registrata a Pescia l'11.01.1979 al n. 7 vol. 2459 ed ivi trascritta il 24.07.1979 al n. 1573 R.P.; accettazione tacita di eredità trascritta a Pescia il 13.11.2009 al n. 3684 R.P. (atto not. Claudia Coppola Bottazzi del 13.11.2009 rep. 42118).

=====

Vincolo di destinazione a carico del mappale 66 sub 2 del foglio 6, costituito con atto autenticato dal notaio R. Lenzi in data 11.11.1999 rep. 27893, trascritto a Pescia il 26.11.1999 al n. 3596 R.P.

ISCRIZIONE N. 1434 DEL 16.11.2009 - Ipoteca volontaria di € 1.500.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13.11.2009 rep. 42118/10138 not. Claudia Coppola Bottazzi a garanzia della somma di € 750.000,00, a favore della Banca di Pescia - Credito Cooperativo - Società Cooperativa, contro [redacted]. Grava su:

- beni di [redacted]: C.F. di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 3-4-5 (ex 2); C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21.
- Beni di [redacted] per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5.
- Beni di [redacted] per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

TRASCRIZIONE N. 2769 DEL 12.09.2017 - verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia del 05.09.2017 rep. 3328/2017, a favore della [redacted] [redacted] S.p.A., contro [redacted]. Grava su:

- beni di [redacted] per 1/1 di piena proprietà: - C.F. di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 2-3-4-5; C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21.
- Beni di [redacted] per 1/2: C.F. di Pescia foglio 11 mappale 313 subalterni 2 e 4.
- Beni di [redacted] per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5.
- Beni di [redacted] per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescia aggiornate al 02/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a pescia pt il 16/11/2009  
Reg. gen. 42118 - Reg. part. 10138  
Importo: € 1.500.000,00

### Trascrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **pignoramento**  
Trascritto a pistoia il 12/09/2017  
Reg. gen. 3328 - Reg. part. 2017



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il bene risulta abilitato dai seguenti titoli:

- \* "ante 01/09/1967
- \* C.E. 96/99 del 15/03/2001
- \* C.E. 44/01 del 30/05/2001 (var. 96/99)

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Il bene risulta difforme sia urbanisticamente che catastalmente dallo stato autorizzato in quanto risulta aperto vano scala dalla soffitta a comune all'unità immobiliare adiacente f 06 m 66 sub 04. La situazione di conformità potrà essere ripristinata con la chiusura del vano scala con una spesa presunta di circa € 2.500,00 + Iva.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, edificio 1, scala 1, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

appartamento per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato in zona completamente urbanizzata e adiacente ai principali servizi quali scuola, palestra, pronto soccorso negozi di vicinato e fermata trasporto pubblico

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

via giusti, via mimbelli proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo se altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Abitazione	56,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	3,10 m	01
terrazzo	2,50 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	01
soffitta	90,00 mq	90,00 mq	0,10	9,00 mq	1,70 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,63 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,63 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

N.B. la soffitta che ha un ragguglio del 20% viene calcolata al 10% in quanto a comune al 50% con l'unità adiacente subalterno 04

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 06, Part. 66, Sub. 04 Categoria A3
Dal 01/01/1992 al 02/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 06, Part. 66, Sub. 04 Categoria A3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	06	66	04		A3						

#### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale risulta corrispondente a quanto in atto di pignoramento, ma solo in parte corrispondente allo stato dei luoghi in quanto:

\* nella soffitta risulta aperto vano scala collegato con l'unità abitativa stessa f 06, m 66 sub 04.

Nell'appartamento risultano demoliti sia una paretina non portante che una parete portante che

dovranno essere ripristinate per la stabilità statica dell'immobile.

Per richiudere il vano scala e ripristinare le pareti demolite per ottenere nuovamente la regolarità urbanistica e catastale oltre che la completa sicurezza statica dell'unità immobiliare oggetto di perizia, comporterà una spesa presunta che si aggira intorno a € 3.500,00 + Iva.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene, anche se in parte con finiture sicuramente non recenti, risulta in buono stato di manutenzione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PARTI COMUNI

---

Risultano a comune l'androne e il vano scala di accesso dal piano 0 e la soffitta di 90 mq circa.

La soffitta accessibile dalle scale a comune, a oggi risulta accessibile anche da vano scala aperto dal Sub 04 vano scala non legittimato che dovrà essere demolito con conseguente ricucitura del solaio con una spesa presunta già stimata in circa € 2.500,00 + Iva.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene risulta essere:

muratura portante misto pietra laterizio

fondazioni molto probabilmente a sassi

esposizione nord, sud e ovest

altezza interna risulta superiore a ml 3.50

solai in laterizio armato

copertura incotto

pareti intonacate

pavimentazione in graniglia

infissi in legno con oscurante esterno e vetri singoli

impianti sottotraccia e singoli indipendenti

giardino e loggia in proprietà esclusiva

assenza posto auto di proprietà

no parti condominiali escluso la copertura a comune

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

l'immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato senza titolo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1978 al 02/04/2019	**** Omissis ****	[REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	30/07/1978	42118	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	11/01/1979		
Dal 13/11/2009 al 02/04/2019	**** Omissis ****	accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	13/11/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]	13/11/2009		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]	10/11/1979	0519	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

VISURE ESEGUITE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PESCIA

Aggiornamento repertori al 28.02.2019

VISURA VENTENNALE SU: immobili in Comune di Pieve a Nievole (PT), via Giusti, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio di mappa 6 mappale 66 sub 3, categoria A/3; mappale 66 sub 4, categoria A/3 e mappale 66 sub 5 (ex sub 2), categoria A/3.

IMMOBILI DI PROPRIETA' DI:

██████████ o ██████████ nato a ██████████

PROVENIENZA: successione di ██████████ nata a Montecatini ██████████ apertasi il 30.07.1978 in favore di ██████████, in virtù di testamento olografo pubblicato con verbale del notaio Badini in data 25.10.1978, registrato a Firenze il 10.11.1979 al n. 9510; denuncia di successione registrata a Pescia l'11.01.1979 al n. 7 vol. 2459 ed ivi trascritta il 24.07.1979 al n. 1573 R.P.; accettazione tacita di eredità trascritta a Pescia il 13.11.2009 al n. 3684 R.P. (atto not. Claudia Coppola Bottazzi del 13.11.2009 rep. 42118).

=====

Vincolo di destinazione a carico del mappale 66 sub 2 del foglio 6, costituito con atto autentificato dal notaio R. Lenzi in data 11.11.1999 rep. 27893, trascritto a Pescia il 26.11.1999 al n. 3596 R.P.

ISCRIZIONE N. 1434 DEL 16.11.2009 - Ipoteca volontaria di € 1.500.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13.11.2009 rep. 42118/10138 not. Claudia Coppola Bottazzi a garanzia della somma di € 750.000,00, a favore della ██████████ di Pescia - Credito Cooperativo Società

- Grava su:
- beni di ██████████ C.F. di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 3-4-5 (ex 2); C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21.
  - Beni di ██████████ per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5.
  - Beni di ██████████ per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

TRASCRIZIONE N, 2769 DEL 12.09.2017 - verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia del 05.09.2017 rep. 3328/2017, a favore della ██████████

- Grava su:
- beni di ██████████ per 1/1 di piena proprietà: - C.F. di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 2-3-4-5; C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21.
  - Beni di ██████████ per 1/2: C.F. di Pescia foglio 11 mappale 313 subalterni 2 e 4.
  - Beni di ██████████ per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5.
  - Beni di ██████████ per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescia aggiornate al 02/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a pescia pt il 16/11/2009  
Reg. gen. 42118 - Reg. part. 10138  
Importo: € 1.500.000,00



## Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a pistoia il 12/09/2017  
Reg. gen. 3328 - Reg. part. 2017



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il bene risulta abilitato dai seguenti titoli:

- \* "ante 01/09/1967
- \* C.E. 96/99 del 15/03/2001
- \* C.E. 44/01 del 30/05/2001 (var. 96/99)

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il bene risulta difforme sia urbanisticamente che catastalmente dallo stato autorizzato in quanto risulta aperto vano scala dalla soffitta all'unità immobiliare stessa f 06 m 66 sub 04

Nell'appartamento risultano demoliti sia una paretina non portante che una parete portante che dovranno essere ripristinate per la stabilità statica dell'immobile.

Per richiudere il vano scala e ripristinare le pareti demolite per ottenere nuovamente la regolarità urbanistica e catastale oltre che la completa sicurezza statica dell'unità immobiliare oggetto di perizia, comporterà una spesa presunta che si aggira intorno a € 3.500,00 + Iva.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato commerciale ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via marruota 02, edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0

## DESCRIZIONE

Edificio adiacente alla ferrovia e a poca distanza dalla centralissima Piazza del Popolo, parte a uso commerciale parte a uso artigianale con funzione preponderante la prima.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Via Marruota, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Ferrovie dello Stato, salvo se altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio	195,00 mq	195,00 mq	1,00	195,00 mq	0,00 m	0

opificio	128,00 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq	5,00 m	0
soppalco	27,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	2,80 m	0,5
resede pavimentato	45,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>359,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>359,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1986 al 30/07/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 223, Zc. 2 Categoria C3 Cl.7, Cons. 390 Rendita € 2.396,88 Piano 0
Dal 30/07/2007 al 26/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 223, Zc. 2 Categoria C3 Cl.7, Cons. 390 Rendita € 2.396,88 Piano 0
Dal 26/11/2008 al 03/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 223, Zc. 2 Categoria C3 Cl.7, Cons. 390 Rendita € 2.396,88 Piano 0

i titolari dati catastali corrispondono a quelli reali

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	223		2	C3	7	390		2396,88 €	0	

*Corrispondenza catastale*



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



## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene, anche se in parte con finiture sicuramente non recenti, risulta in buono stato di manutenzione

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene risulta essere:

muratura misto pietra laterizio e C.A.  
fondazioni molto probabilmente in C.A.  
esposizione nord, sud, est, ovest  
altezza interna risulta da 3 a 5 ml  
copertura in lamiera e guaina bituminosa  
pareti intonacate  
pavimentazione in cemento spazzolato e gres porcellanato  
infissi in ferro senza oscuranti e vetri singoli  
impianti parte sottotraccia parte in canale esterna singoli indipendenti  
resede s+anteriore di proprietà  
no parti condominiali.



## 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: 01/07/2017
- Scadenza contratto: 30/06/2023

### **Canoni di locazione**

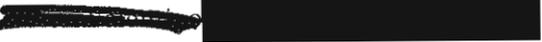
Canone mensile: € 2.000,00



l'immobile risulta saltuariamente occupato con contratto opponibile alla procedura  
Contratto sino al 30/06/2023



Tra le parti:

Locatore 

Conduttore # 



**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1978 al 19/04/1986	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			<del>20/02/1978</del>		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		pescia	<del>10/02/1980</del>	53	23
		Dal 19/04/1986	**** Omissis ****	riunione-usufrutto nuda proprietà a seguito decesso ##Rina Pacini##	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2007 al 26/11/2008	**** Omissis ****			successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pescia	16/09/2008		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 26/11/2008	**** Omissis ****	giusto atto divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio lenzi	26/11/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pescia	10/12/2008		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/12/2008	**** Omissis ****	accettazione tacita eredità	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio lenzi	26/11/2008				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

VISURA VENTENNALE SU: Immobili in Comune di Montecatini Terme (PT), via Marruota, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio di mappa 23 mappale 223, categoria C/3.

IMMOBILI DI PROPRIETA' DI:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a [REDACTED]

PROVENIENZA:

-successione legittima di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Pieve a Nievole il [REDACTED] apertasi il [REDACTED] per la piena proprietà (gravata dall'usufrutto di 1/2 in favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Pieve a Nievole il 25.10.1911) in favore del coniuge [REDACTED] e dei figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; denuncia di successione registrata a Pescia al n. 53 vol. 23 ed ivi trascritta il 19.02.1980 al n. 450 R.P.; accettazione tacita di eredità trascritta a Pescia il 26.10.2018 al n. 3546 R.P. (atto not. R. Lenzi del 26.11.2008 rep. 53917).

-riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto il 19.04.1986.

-successione legittima di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Larciano il 23.04.1916 apertasi il 30.07.2007 per i

diritti di 1/3 in favore dei figli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; denuncia di successione registrata a Pescia il 29.07.2008 al n. 11 vol. 207 ed ivi trascritta il 16.09.2008 al n. 2831 R.P.; accettazione tacita di eredità trascritta a Pescia il 10.12.2008 al n. 3774 R.P. (atto not. R. Lenzi del 26.11.2008 rep. 53917/30057) -divisione tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Pieve a Nievole il 25.11.1942 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con assegnazione a quest'ultimo in proprietà esclusiva degli immobili in oggetto, giusto atto di divisione per not. R. Lenzi del 26.11.2008 rep. 53917/30057, trascritto a Pescia il 10.12.2008 al n. 3775 R.P.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Pieve a Nievole il 25.11.1942

PROVENIENZA: in parte per successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed in parte per successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a [REDACTED]

PROVENIENZA: successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra citata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescia aggiornate al 02/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a pescia pt il 16/11/2009  
Reg. gen. 42118 - Reg. part. 10138  
Importo: € 1.500.000,00  
Note: ISCRIZIONE N. 1434 DEL 16.11.2009 - Ipoteca volontaria di € 1.500.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13.11.2009 rep. 42118/10138 not. Claudia Coppola Bottazzi a garanzia della somma di € 750.000,00, a favore della [REDACTED] - [REDACTED] contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su: - beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 3-4-5 (ex 2); C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a pistoia il 12/09/2017

Reg. gen. 3328 - Reg. part. 2017

Note: TRASCRIZIONE N. 2769 DEL 12.09.2017 – verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia del 05.09.2017 rep. 3328/2017, a favore della **[REDACTED]** S.C., contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Grava su: - beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: - C.F. di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 2-3-4-5; C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.F. di Pescia foglio 11 mappale 313 subalterni 2 e 4. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene risulta abilitato dai seguenti titoli:

\* 2015/0295 protocollo 24935 del 11/06/2015 attestazione conformità in sanatoria

\* 2017/0410 protocollo 31148 del 27/02/2017 cambio destinazione d'uso da artigianale a commerciale per mq 30

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

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

Il bene risulta conforme sia urbanisticamente che catastalmente dallo stato autorizzato.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Montecatini-Terne (PT) - via marruota , edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0



#### DESCRIZIONE

Sottoscala adiacente alla ferrovia e a poca distanza dalla centralissima Piazza del Popolo, in condizioni pessime.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

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

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

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

#### CONFINI

Via Marruota, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri



#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito sottoscala	4,50 mq	4,50 mq	0,20	0,90 mq	0,00 m	0



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>0,90 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>0,90 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/02/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 10, Sub. 28 Categoria C2 Rendita € 12,39
Dal 15/02/1989 al 04/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 10, Sub. 28 Categoria C2 Rendita € 12,39

i titolari dati catastali corrispondono a quelli reali

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	10	28		C2				12,39 €		

#### *Corrispondenza catastale*

In atto pignoramento viene erroneamente indicato sub 21 che poi ha originato i sub 28 e 29  
 Il bene risulta difforme sia urbanisticamente che catastalmente dallo stato autorizzato.  
 Vanno ripresentate planimetrie catastali e urbanistiche oltre a ripristinarne un accesso adesso impedito dall'esterno.  
 Spesa presunta € 2.500

#### STATO CONSERVATIVO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il bene risulta in cattivo, se non addirittura pessimo stato manutentivo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Il bene risulta essere:  
muratura misto pietra laterizio  
fondazioni molto probabilmente su mattoni  
esposizione est  
altezza interna variabile da 0 a 2,7  
copertura in guaina bituminosa  
pareti intonacate  
pavimentazione in cemento  
infissi in ferro senza oscuranti e vetri singoli  
impianti assenti

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1989 al 08/01/2004	**** Omissis ****	acquisto nuda proprietà			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		agostino stromillo notaio	20/02/1978		
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		pescia	17/02/1989		473
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 08/01/2004	**** Omissis ****	riunione usufrutto per decesso <del>Domanda di</del>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

VISURA VENTENNALE SU: Immobili in Comune di Montecatini Terme (PT), via Marruota, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio di mappa 23 mappale 10 sub 28, categoria C/2 e mappale 10 sub 29, categoria C/1.

Ai fini storico catastali si precisa che i mappali 10 sub 28 e 10 sub 29 hanno avuto origine dalla variazione del mappale 10 sub 21, a sua volta originato dalla variazione dei mappali uniti 10 sub 2 e 10 sub 16).

IMMOBILI DI PROPRIETA' DI:

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

PROVENIENZA:

-acquisto della nuda proprietà da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio A. Stromillo in data 15.02.1989 rep. 19064/5334, trascritto a Pescia il 17.02.1989 al n. 473 R.P.

-riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a [redacted]

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescia aggiornate al 02/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **1434 ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a pescia pt il 16/11/2009  
Reg. gen. 42118 - Reg. part. 10138  
Importo: € 1.500.000,00  
Note: ISCRIZIONE N. 1434 DEL 16.11.2009 - Ipoteca volontaria di € 1.500.000,00 derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13.11.2009 rep. 42118/10138 not. Claudia Coppola Bottazzi a garanzia della somma di € 750.000,00, a favore della ~~Banca di Pescia - Credito Cooperativo - Società Cooperativa~~, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su: - beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 3-4-5 (ex 2); C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

#### Trascrizioni

- **pignoramento 2769**

Trascritto a Pistoia il 12/09/2017

Reg. gen. 3328 - Reg. part. 2017

Note: TRASCRIZIONE N. 2769 DEL 12.09.2017 - verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia del 05.09.2017 rep. 3328/2017, a favore della ~~Banca di Pescia e Credito Cooperativo S.C.~~ contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su: - beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: - C.F. di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 2-3-4-5; C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.F. di Pescia foglio 11 mappale 313 subalterni 2 e 4. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

#### Oneri di cancellazione



#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il bene risulta abilitato dai seguenti titoli:

\* ante 67

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

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

Il bene risulta difforme sia urbanisticamente che catastalmente dallo stato autorizzato.  
Vanno ripresentate planimetrie catastali e urbanistiche oltre a ripristinarne un accesso adesso impedito dall'esterno.  
Spesa presunta € 2.500





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via marruota , edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0

## DESCRIZIONE

ripostiglio adiacente alla ferrovia e a poca distanza dalla centralissima Piazza del Popolo, in condizioni pessime.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Via Marruota, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito sottoscala	7,60 mq	7,60 mq	0,20	1,52 mq	2,00 m	0

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>1,52 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1,52 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

bene accessibile solo attraverso altra unità immobiliare

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/02/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 10, Sub. 29 Categoria C1 Rendita € 88,06
Dal 15/02/1989 al 04/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 10, Sub. 29 Categoria C1 Rendita € 88,06

i titolari dati catastali corrispondono a quelli reali

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	10	29		C1				88,06 €			

### Corrispondenza catastale

In atto pignoramento viene erroneamente indicato sub 21 che poi ha originato i sub 28 e 29. Il bene risulta difforme sia urbanisticamente che catastalmente dallo stato autorizzato. Vanno ripresentate planimetrie catastali e urbanistiche oltre a ripristinarne un accesso adesso impedito dall'esterno.  
Spesa presunta € 2.500

## STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta in cattivo, se non addirittura pessimo stato manutentivo



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene risulta essere:

muratura misto pietra laterizio  
fondazioni molto probabilmente su mattoni  
esposizione ovest  
altezza interna variabile da 1,95 a 2,10  
copertura in cotto  
pareti intonacate  
pavimentazione in cemento  
infissi in ferro senza oscuranti e vetri singoli  
impianti assenti

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1989 al 08/01/2004	**** Omissis ****	acquisto nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		agostino stromillo notaio	20/02/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pescia	17/02/1989		473
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/01/2004	**** Omissis ****	riunione usufrutto per decesso <del>Bonifazi</del>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



<b>Trascrizione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
<b>Registrazione</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

VISURA VENTENNALE SU: Immobili in Comune di Montecatini Terme (PT), via Marruota, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio di mappa 23 mappale 10 sub 28, categoria C/2 e mappale 10 sub 29, categoria C/1.

Ai fini storico catastali si precisa che i mappali 10 sub 28 e 10 sub 29 hanno avuto origine dalla variazione del mappale 10 sub 21, a sua volta originato dalla variazione dei mappali uniti 10 sub 2 e 10 sub 16).

IMMOBILI DI PROPRIETA' DI:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a

PROVENIENZA:

-acquisto della nuda proprietà da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio A. Stromillo in data 15.02.1989 rep. 19064/5334, trascritto a Pescia il 17.02.1989 al n. 473 R.P.

-riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Uzzano il 03.10.1904 avvenuta l'08.01.2004.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescia aggiornate al 02/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **1434 ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a pescia pt il 16/11/2009  
Reg. gen. 42118 - Reg. part. 10138

Importo: € 1.500.000,00

Note: ISCRIZIONE N. 1434 DEL 16.11.2009 - Ipoteca volontaria di € 1.500.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13.11.2009 rep. 42118/10138 not. Claudia Coppola Bottazzi a garanzia della somma di € 750.000,00, a favore della Banca di Pescia - Credito Cooperativo Società Cooperativa, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su: - beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 3-4-5 (ex 2); C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

#### Trascrizioni

##### • pignoramento 2769

Trascritto a Pistoia il 12/09/2017

Reg. gen. 3328 - Reg. part. 2017

Note: TRASCRIZIONE N. 2769 DEL 12.09.2017 - verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia del 05.09.2017 rep. 3328/2017, a favore della Banca di Pescia e Cascina Credito Cooperativo S.C., contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su: - beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: - C.F. di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 2-3-4-5; C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.F. di Pescia foglio 11 mappale 313 subalterni 2 e 4. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene risulta abilitato dai seguenti titoli:

\* ante 67

#### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il bene risulta difforme sia urbanisticamente che catastalmente dallo stato autorizzato.

Vanno ripresentate planimetrie catastali e urbanistiche oltre a ripristinarne un accesso adesso

impedito dall'esterno.  
Spesa presunta € 2.500





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Fabbricato commerciale ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via dante alighieri, edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0

## DESCRIZIONE

Edificio su strada interna a poca distanza centro di massa e cozzile e dal confine con montecatini terme, parte a uso commerciale parte a uso artigianale, parte magazzino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

## CONFINI

Via dante Alighieri, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio	146,00 mq	146,00 mq	1,00	146,00 mq	3,85 m	0
Bottega	112,00 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	3,50 m	0
Magazzino	43,00 mq	43,00 mq	0,75	32,25 mq	2,70 m	0,5
resede pavimentato	290,00 mq	290,00 mq	0,05	14,50 mq	0,00 m	0

Box	27,00 mq	27,00 mq	0,50	13,50 mq	1,95 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>318,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>318,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 06/09/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. URBANA,URBANA,URBANA,URBANA, Fg. 15,, Part. 776,, Sub. ,, Zc. , Categoria C3 Cl.7,, Cons. 561, Superficie catastale ,371 mq Rendita € 0,00 Piano 0, Graffato ,
Dal 28/10/1991 al 23/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 776, Sub. 2 Categoria C3 Cl.7, Cons. 561 Rendita € 2.371.500,00 Piano 0
Dal 23/12/1991 al 05/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 776, Sub. 5 Categoria C3 Cl.8, Cons. 319 Superficie catastale 371 mq Rendita € 1.400,37 Piano 0

i titolari dati catastali corrispondono a quelli reali

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	776	5		C3	8	319	371 mq	1400,37 €	0		

Corrispondenza catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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



#### STATO CONSERVATIVO

Il bene, anche se in parte con finiture sicuramente non recenti, risulta in buono stato di manutenzione

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene risulta essere:  
muratura misto pietra laterizio e C.A.  
fondazioni molto probabilmente in C.A.  
esposizione nord, sud, est, sud, ovest  
altezza interna risulta da 3 a 5 ml  
copertura in lamiera e guaina bituminosa  
pareti intonacate  
pavimentazione in cemento spazzolato e gres porcellanato  
infissi in ferro senza oscuranti e vetri singoli  
impianti parte sottotraccia parte in canale esterna singoli indipendenti  
resede di proprietà  
no parti condominiali.



#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

l'immobile risulta saltuariamente occupato con contratto opponibile alla procedura

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/12/1991	**** Omissis ****	atto acquisto			
		agostino stromillo	23/12/1991	23587	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pesca	28/12/1991		334



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Aggiornamento repertori al 28.02.2019

VISURA VENTENNALE SU:

-Piena proprietà: immobili in Comune di Massa e Cozzile (PT), rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio di mappa 15 mappale 776 sub 5, categoria C/3.

-Diritti di 1/2: immobili in Comune di Massa e Cozzile (PT), rappresentati al Catasto Terreni in foglio di mappa 15 mappale 809 di mq. 80.

IMMOBILI DI PROPRIETA' DI:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a [REDACTED], \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in atto dichiaratasi coniugata in regime di separazione dei beni (acquista quale titolare della ditta individuale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede Massa e Cozzile P.IVA [REDACTED])

PROVENIENZA: per acquisto dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio Agostino Stromillo in data 23.12.1991 rep. 23587/7284, trascritto a Pescia il 28.12.1991 al n. 3304 R.P.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescia aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a pescia il 06/03/2001  
Reg. gen. 224 - Reg. part. 31372  
Importo: € 350.000,00  
Rogante: notaio raffaele lenzi
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a pescia il 16/11/2009  
Reg. gen. 1434 - Reg. part. 42118/10138  
Importo: € 750.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Trascrizioni

- **atto unilaterale obbligo**  
Trascritto a pescia il 12/08/2003  
Reg. gen. 2943 - Reg. part. 10767
- **pignoramento 2769**  
Trascritto a pistoia il 12/09/2017  
Reg. gen. 3328 - Reg. part. 2017  
Note: TRASCRIZIONE N. 2769 DEL 12.09.2017 – verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia del 05.09.2017 rep. 3328/2017, a favore della Banca di Pescia e Cassina Credito Cooperativo S.C., contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Grava su: - beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: - C.F. di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 2-3-4-5; C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21.- Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.F. di Pescia foglio 11 mappale 313 subalterni 2 e 4. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il bene risulta abilitato dai seguenti titoli:

- \* C.E. 59 del 12/02/1991
- \* C.E. in sanatoria 641 del 23/03/1999
- \* D.I.A. prot. 1665 del 18/02/2003
- \* D.I.A. prot. 2518 del 12/03/2008



## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Il bene risulta conforme sia urbanisticamente che catastalmente dallo stato autorizzato.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via dante alighieri, edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0

## DESCRIZIONE

Edificio su strada interna a poca distanza centro di massa e cozzile e dal confine con montecatini terme, parte a uso commerciale parte a uso artigianale, parte magazzino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

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

## CONFINI

Via dante Alighieri, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	80,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 19/07/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 809 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 80 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,50
Dal 19/07/1991 al 23/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 809 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 80 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,50
Dal 23/12/1991 al 05/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 809 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 80 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,50

i titolari dati catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca'	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	809				Seminativo arborato	1	00 80 mq	0,56 €	0,5 €	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta terreno incolto



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

terreno incolto

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

il terreno risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1991	**** Omissis ****	acquisto			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		agostino notaio stromillo	23/12/1991	23587/7284	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		pescia	28/12/1991		3304
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Aggiornamento repertori al 28.02.2019



VISURA VENTENNALE SU:

-Piena proprietà: immobili in Comune di Massa e Cozzile (PT), rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio di mappa 15 mappale 776 sub 5, categoria C/3.



-Diritti di 1/2: immobili in Comune di Massa e Cozzile (PT), rappresentati al Catasto Terreni in foglio di mappa 15 mappale 809 di mq. 80.

IMMOBILI DI PROPRIETA' DI:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a [REDACTED], \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in atto dichiaratasi coniugata in regime di separazione dei beni (acquista quale titolare della ditta individuale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sede Massa e Cozzile P.IVA [REDACTED]).

PROVENIENZA: per acquisto dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio Agostino Stromillo in data 23.12.1991 rep. 23587/7284, trascritto a Pescia il 28.12.1991 al n. 3304 R.P.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescia aggiornate al 28/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a pescia il 06/03/2001  
Reg. gen. 224 - Reg. part. 31372  
Importo: € 350.000,00  
Rogante: notaio raffaele lenzi
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a pescia il 16/11/2009  
Reg. gen. 1434 - Reg. part. 42118/10138  
Importo: € 750.000,00

### Trascrizioni

- **atto unilaterale obbligo**  
Trascritto a pescia il 12/08/2003  
Reg. gen. 2943 - Reg. part. 10767
- **pignoramento 2769**  
Trascritto a pistoia il 12/09/2017  
Reg. gen. 3328 - Reg. part. 2017  
Note: TRASCRIZIONE N. 2769 DEL 12.09.2017 – verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia del 05.09.2017 rep. 3328/2017, a favore della Banca di Poggina e Cascina Credito Cooperativo S.C., contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.  
Grava su: - beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: - C.F. di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 2-3-4-5; C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.F. di Pescia foglio 11 mappale 313 subalterni 2 e 4. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

TRASCRIZIONE N. 2943 DEL 12.08.2003 - atto unilaterale d'obbligo edilizio per not. Paola De Dominicis del 07.08.2003 rep. 10767, a favore del Comune di Massa e Cozzile, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con il quale è stata costituita servitù di uso pubblico sulla corte facente parte dell'unità immobiliare rappresentata al C.. in foglio 15 mappale 776 sub 5, per mq. 50.

ISCRIZIONE N. 224 DEL 06.03.2001 - Ipoteca volontaria di L. 350.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22.02.2001 rep. 31372 not. R. Lenzi, a garanzia della somma di L. 175.000.000, a favore del ~~Credito Cooperativo di Massa e Cozzile S.p.A. e Società Cooperativa~~ contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su:

- Piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5.
- Diritti di 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

ISCRIZIONE N. 1434 DEL 16.11.2009 - Ipoteca volontaria di € 1.500.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13.11.2009 rep. 42118/10138 not. Claudia Coppola Bottazzi a garanzia della somma di € 750.000,00, a favore della ~~Banca di Pescia e Cassina~~ ~~Credito Cooperativo S.p.A.~~ contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su:

- beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: C.F. di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 3-4-5 (ex 2); C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21.
- Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5.
- Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

TRASCRIZIONE N. 2769 DEL 12.09.2017 - verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia del 05.09.2017 rep. 3328/2017, a favore della ~~Banca di Pescia e Cassina~~ ~~Credito Cooperativo S.p.A.~~, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su:

- beni di ~~Credito Cooperativo S.p.A.~~ per 1/1 di piena proprietà: - C.F. di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 2-3-4-5; C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21.
- Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.F. di Pescia foglio 11 mappale 313 subalterni 2 e 4.
- Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5.
- Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il bene risulta conforme sia urbanisticamente che catastalmente dallo stato autorizzato.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via lunga pontito , edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1

#### DESCRIZIONE

bilocale, soggiorno cottura, camera e bagno corredato di cantina, il tutto di remota costruzione sito sulla montagna Pesciatina

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### CONFINI

via lunga, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, terrapieno, ssa

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	68,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	0,00 m	2
Cantina	99,00 mq	99,00 mq	0,20	19,80 mq	2,77 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>87,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>87,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2003 al 12/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 313 Categoria A4 Rendita € 177,66
Dal 12/10/2012 al 05/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 313 Categoria A4 Rendita € 177,66

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	313			A4				177,66 €		

#### Corrispondenza catastale

sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale

### STATO CONSERVATIVO

Buono anche se di remota realizzazione



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene risulta essere:  
muratura portante misto pietra laterizio  
fondazioni molto probabilmente a sassi  
esposizione est e ovest  
altezza interna risulta superiore a ml 3.50  
copertura incotto  
pareti intonacate e parte a sasso  
pavimentazione in graniglia  
infissi in legno con oscurante esterno e vetri singoli  
impianti sottotraccia e singoli indipendenti  
assenza posto auto di proprietà  
no parti condominiali escluso la copertura a comune



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1974	**** Omissis ****	acquisto			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio antonio noto		5018/288	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		pistoia	27/11/1974	3921	2132
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni



- **pignoramento 2769**

Trascritto a Pistoia il 12/09/2017

Reg. gen. 3328 - Reg. part. 2017

Note: TRASCRIZIONE N. 2769 DEL 12.09.2017 - verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia del 05.09.2017 rep. 3328/2017, a favore della ~~Banca di Pistoia e Cascina Credito Cooperativo S.C.~~, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Grava su: - beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: - C.F. di Pieve a Nievole foglio 6 mappale 66 subalterni 2-3-4-5; C.F. di Montecatini Terme foglio 23 mappale 223 e mappale 10 sub 21. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.F. di Pescia foglio 11 mappale 313 subalterni 2 e 4. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà: C.F. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 776 sub 5. - Beni di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2: C.T. di Massa e Cozzile foglio 15 mappale 809.

REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il bene risulta "ante 67" e agli atti non risultano depositati elaborati grafici quindi da considerarsi conforme

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, le offerte immobiliari simili in zona e i valori OMI. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, edificio 1, scala 0, interno 1, piano 0  
appartamento per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato in zona completamente urbanizzata e adiacente ai principali servizi quali scuola, palestra, pronto soccorso negozi di vicinato e fermata trasporto pubblico  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 06, Part. 66, Sub. 05, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 98.384,00  
Il metodo di stima risulta essere comparativo e il prezzo al Mq è stato individuato come il medio tra quello OMI e quello di proposte immobiliari in pubblicazione nelle varie agenzie per beni simili in un raggio inferiore ai 1.000 metri lineari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, edificio 1, scala 0, interno 1, piano 0	75,68 mq	1.300,00 €/mq	€ 98.384,00	100,00%	€ 98.384,00
				Valore di stima:	€ 98.384,00

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1

appartamento per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato in zona completamente urbanizzata e adiacente ai principali servizi quali scuola, palestra, pronto soccorso negozi di vicinato e fermata trasporto pubblico

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 06, Part. 66, Sub. 03, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 123.344,00

Il metodo di stima risulta essere comparativo e il prezzo al Mq è stato individuato come il medio tra quello OMI e quello di proposte immobiliari in pubblicazione nelle varie agenzie per beni simili in un raggio inferiore ai 1.000 metri lineari.

La soffitta di 90 mq circa è stata raggugliata al 10% anziché 20% in quanto risulta a comune al 50% con il subalterno 04

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1	94,88 mq	1.300,00 €/mq	€ 123.344,00	100,00%	€ 123.344,00
				Valore di stima:	€ 123.344,00

### LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, edificio 1, scala 1, interno 2, piano 1**

appartamento per civile abitazione facente parte di più ampio fabbricato in zona completamente urbanizzata e adiacente ai principali servizi quali scuola, palestra, pronto soccorso negozi di vicinato e fermata trasporto pubblico

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 06, Part. 66, Sub. 04, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 85.319,00

Il metodo di stima risulta essere comparativo e il prezzo al Mq è stato individuato come il medio tra quello OMI e quello di proposte immobiliari in pubblicazione nelle varie agenzie per beni simili in un raggio inferiore ai 1.000 metri lineari.

La soffitta di 90 mq circa è stata raggugliata al 10% anziché 20% in quanto risulta a comune al 50% con il subalterno 04

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - VIA GIUSEPPE GIUSTI, edificio 1,	65,63 mq	1.300,00 €/mq	€ 85.319,00	100,00%	€ 85.319,00

scala 1, interno 2, piano 1					
					Valore di stima: € 85.319,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato commerciale ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via marruota 02, edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0

Edificio adiacente alla ferrovia e a poca distanza dalla centralissima Piazza del Popolo, parte a uso commerciale parte a uso artigianale con funzione preponderante la prima.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 223, Zc. 2, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 538.500,00

Il metodo di stima risulta essere comparativo e il prezzo al Mq è stato individuato come il medio tra quello OMI e quello di proposte immobiliari in pubblicazione nelle varie agenzie per beni simili in un raggio inferiore ai 1.000 metri lineari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Fabbricato commerciale Montecatini-Terme (PT) - via marruota 02, edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0	359,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 538.500,00	100,00%	€ 538.500,00
					Valore di stima: € 538.500,00

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via marruota , edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0

Sottoscala adiacente alla ferrovia e a poca distanza dalla centralissima Piazza del Popolo, in condizioni pessime.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 10, Sub. 28, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 945,00

Il metodo di stima risulta essere comparativo e il prezzo al Mq è stato individuato come il medio tra quello OMI e quello di proposte immobiliari in pubblicazione nelle varie agenzie per beni simili in un raggio inferiore ai 1.000 metri lineari.

Il bene difficilmente potrà essere acquistato essendo piccolo sottoscala di altra unità immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Deposito Montecatini-Terme (PT) - via marruota , edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0	0,90 mq	1.050,00 €/mq	€ 945,00	100,00%	€ 945,00
Valore di stima:					€ 945,00

## ASTE GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 6

- Bene N° 6** - Deposito ubicato a Montecatini-Terme (PT) - via marruota , edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0  
 ripostiglio adiacente alla ferrovia e a poca distanza dalla centralissima Piazza del Popolo, in condizioni pessime.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 10, Sub. 29, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 1.596,00  
 Il metodo di stima risulta essere comparativo e il prezzo al Mq è stato individuato come il medio tra quello OMI e quello di proposte immobiliari in pubblicazione nelle varie agenzie per beni simili in un raggio inferiore ai 1.000 metri lineari.  
 Il bene difficilmente potrà trovare collocazione sul mercato essendo ripostiglio interno a altra unità immobiliare

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Deposito Montecatini-Terme (PT) - via marruota , edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0	1,52 mq	1.050,00 €/mq	€ 1.596,00	100,00%	€ 1.596,00
Valore di stima:					€ 1.596,00

### LOTTO 7

- Bene N° 7** - Fabbricato commerciale ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via dante alighieri, edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0  
 Edificio su strada interna a poca distanza centro di massa e cozzile e dal confine con montecatini terme, parte a uso commerciale parte a uso artigianale, parte magazzino.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 776, Sub. 5, Categoria C3  
 Valore di stima del bene: € 413.725,00  
 Il metodo di stima risulta essere comparativo e il prezzo al Mq è stato individuato come il

medio tra quello OMI e quello di proposte immobiliari in pubblicazione nelle varie agenzie per beni simili in un raggio inferiore ai 1.000 metri lineari.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Fabbricato commerciale Massa e Cozzile (PT) - via dante alighieri, edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0	318,25 mq	1.300,00 €/mq	€ 413.725,00	100,00%	€ 413.725,00
				Valore di stima:	€ 413.725,00

## LOTTO 8

- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via dante alighieri, edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0  
 Edificio su strada interna a poca distanza centro di massa e cozzile e dal confine con montecatini terme, parte a uso commerciale parte a uso artigianale, parte magazzino.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 809, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 2.000,00  
 Il metodo di stima risulta essere comparativo e il prezzo al Mq è stato individuato come il medio tra quello OMI e quello di proposte immobiliari in pubblicazione nelle varie agenzie per beni simili in un raggio inferiore ai 1.000 metri lineari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Massa e Cozzile (PT) - via dante alighieri, edificio 1, scala 0, interno 0, piano 0	80,00 mq	25,00 €/mq	€ 2.000,00	100,00%	€ 2.000,00
				Valore di stima:	€ 2.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 9

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - via lunga pontito , edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1  
 bilocale, soggiorno cottura, camera e bagno corredato di cantina, il tutto di remota costruzione sito sulla montagna Pesciatina

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 313, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 87.800,00

Il metodo di stima risulta essere comparativo e il prezzo al Mq è stato individuato come il medio tra quello OMI e quello di proposte immobiliari in pubblicazione nelle varie agenzie per beni simili in un raggio inferiore ai 1.000 metri lineari.

Si precisa che per frazioni come pontito i valori immobiliari OMI sono inattendibili come si vede anche dalle offerte immobiliari per beni simili in zona

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Pescia (PT) - via lunga pontito, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1	87,80 mq	1.000,00 €/mq	€ 87.800,00	100,00%	€ 87.800,00
				Valore di stima:	€ 87.800,00

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.

Montecatini-Terme, li 09/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Gabbani Andrea