

# TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tridenti Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 247/2015 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	8
Premessa .....	8
Descrizione .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Uzzano (PT) - via di Santa Lucia, 18, piano T-1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Uzzano (PT) - via di Santa Lucia, 16, piano T-1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	10
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	10
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	11
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	11
Lotto 1 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità .....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	15
Patti .....	16
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	20
Normativa urbanistica .....	21
Regolarità edilizia .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Lotto 2 .....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità .....	23
Confini .....	23
Consistenza .....	23
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali .....	25
Patti .....	25

Stato conservativo .....	26
Parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici .....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione .....	26
Provenienze Ventennali .....	27
Formalità pregiudizievoli .....	29
Normativa urbanistica .....	31
Regolarità edilizia .....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	31
Lotto 3.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	32
Titolarità .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	32
Confini .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	33
Consistenza.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	35
Dati Catastali .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	36
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	36
Precisazioni.....	37
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	37
Patti.....	37
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	37

<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	38
Stato conservativo .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	38
Parti Comuni.....	38
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	39
Stato di occupazione .....	40
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	40
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	40
Provenienze Ventennali .....	40
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	40
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	42
Formalità pregiudizievoli .....	44
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	44
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	45
Normativa urbanistica .....	46
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	47
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	47
Regolarità edilizia .....	47
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	47
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	48
Vincoli od oneri condominiali.....	48
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	48
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	49
Lotto 4.....	49

Completezza documentazione ex art. 567.....	49
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	49
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	49
Titolarità.....	49
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	49
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	50
Confini.....	50
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	50
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	50
Consistenza.....	50
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	50
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	51
Cronistoria Dati Catastali.....	52
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	52
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	52
Dati Catastali.....	53
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	53
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	53
Precisazioni.....	54
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	54
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	54
Patti.....	54
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	55
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	55
Stato conservativo.....	55
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	55
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	55
Parti Comuni.....	55
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	55
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	56
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	56

<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	56
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	56
Stato di occupazione.....	57
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	57
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	57
Provenienze Ventennali.....	57
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	57
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	59
Formalità pregiudizievoli.....	61
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	61
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	62
Normativa urbanistica.....	63
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	63
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	64
Regolarità edilizia.....	64
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	64
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	65
Vincoli od oneri condominiali.....	65
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T.....	65
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	66
Lotto 5.....	66
Completezza documentazione ex art. 567.....	66
Titolarità.....	66
Confini.....	66
Consistenza.....	66
Cronistoria Dati Catastali.....	67
Dati Catastali.....	68
Precisazioni.....	68
Patti.....	68
Stato conservativo.....	69
Parti Comuni.....	69
Servitù, censo, livello, usi civici.....	69

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	69
Stato di occupazione .....	69
Provenienze Ventennali .....	70
Formalità pregiudizievoli .....	71
Normativa urbanistica .....	73
Regolarità edilizia .....	73
Vincoli od oneri condominiali.....	73
Stima / Formazione lotti.....	74
<b>Lotto 1</b> .....	74
<b>Lotto 2</b> .....	75
<b>Lotto 3</b> .....	77
<b>Lotto 4</b> .....	79
<b>Lotto 5</b> .....	81
Riserve e particolarità da segnalare .....	82
Riepilogo bando d'asta.....	85
<b>Lotto 1</b> .....	85
<b>Lotto 2</b> .....	85
<b>Lotto 3</b> .....	85
<b>Lotto 4</b> .....	86
<b>Lotto 5</b> .....	87
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 247/2015 del R.G.E. ....	88
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 162.350,00</b> .....	88
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 147.900,00</b> .....	88
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 127.179,00</b> .....	89
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 144.558,00</b> .....	90
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 13.500,00</b> .....	91
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	92
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Uzzano (PT) - via di Santa Lucia, 18, piano T-1.....	92
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Uzzano (PT) - via di Santa Lucia, 16, piano T-1.....	93
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	94
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	95
<b>Bene N° 5</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T .....	96
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	97
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1.....	98

## INCARICO

---

All'udienza del 07/09/2018, il sottoscritto Arch. Tridenti Fabio, con studio in Via Penna, 88 - 51100 - Pistoia (PT), email fabiotridentiarchitetto@gmail.com, PEC fabio.tridenti@archiworldpec.it, Tel. 338 3617943, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2018 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 Uzzano (PT) - via di Santa Lucia, 18, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Uzzano (PT) - via di Santa Lucia, 16, piano T-1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DI SANTA LUCIA, 18, PIANO T-1**

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione da cielo a terra posto in Comune di Uzzano (PT), via Santa Lucia, 18. Più precisamente l'immobile è così composto: al piano terra rimessa, ripostiglio, soggiorno-pranzo, studio, cucina, ripostiglio, vano scala che conduce al piano primo dove si trovano disimpegno, bagno, camera e cameretta.

Completano l'immobile una corte a comune che cinge l'edificio su tre lati e una soffitta accessibile tramite scala retrattile posta nel solaio del piano secondo.

L'immobile risulta accessibile dalla strada comunale tramite corte a comune.

Il bene si trova nel cuore dell'abitato di Uzzano, nelle vicinanze della S.S. Lucchese che collega Pescia a Buggiano e a poche centinaia di metri dai principali servizi in una zona con una buona presenza di parcheggi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Si allega la documentazione fotografica (allegato 01A).

Il sottoscritto CTU fa presente che alla data fissata per il sopralluogo è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allegano gli avvisi di ricevimento delle raccomandate e delle PEC inviate per comunicare l'inizio delle operazioni peritali (allegato 02)



**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DI SANTA LUCIA, 16, PIANO T-1**

---

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione da cielo a terra posto in Comune di Uzzano (PT), via Santa Lucia, 18. Più precisamente l'immobile è così composto: al piano terra rimessa, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, vano scala che conduce al piano primo dove si trovano disimpegno, bagno, camera e cameretta.

Completano l'immobile una corte a comune che cinge l'edificio su tre lati e una soffitta accessibile tramite scala retrattile posta nel solaio del piano secondo.

L'immobile risulta accessibile dalla strada comunale tramite corte a comune.

Il bene si trova nel cuore dell'abitato di Uzzano, nelle vicinanze della S.S. Lucchese che collega Pescia a Buggiano e a poche centinaia di metri dai principali servizi in una zona con una buona presenza di parcheggi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Si allega la documentazione fotografica (allegato 01A).

Il sottoscritto CTU fa presente che alla data fissata per il sopralluogo è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allegano gli avvisi di ricevimento delle raccomandate e delle PEC inviate per comunicare l'inizio delle operazioni peritali (allegato 02)

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

---

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente il terzo appartamento di civile abitazione posto al piano terra del fabbricato denominato con la lettera "B", contando da destra, e composto da: soggiorno-pranzo con scala per accedere al garage del piano seminterrato, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale con piccolo terrazzo, cameretta e corte esclusiva.

L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione.

Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Si allega la documentazione fotografica (allegato 01B)

Il sottoscritto CTU fa presente che alla data fissata per il sopralluogo è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allegano gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate all'esecutato e delle PEC inviate al creditore per l'inizio delle operazioni peritali. (allegato 02)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

---

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente autorimessa corredata da piccolo locale ad uso servizio igienico posta al piano seminterrato del fabbricato denominato con la lettera "B", collegata all'appartamento soprastante (sub 54) tramite scala interna, con accesso pedonale dalla scala interna condominiale e con accesso carrabile da rampa condominiale.

L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione.

Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Si allega la documentazione fotografica (allegato 01B)

Il sottoscritto CTU fa presente che alla data fissata per il sopralluogo è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allegano gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate all'esecutato e delle PEC inviate al creditore per l'inizio delle operazioni peritali. (allegato 02)

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

---

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente il secondo appartamento di civile abitazione posto al piano terra del fabbricato denominato con la lettera "A", contando da destra, e composto da: soggiorno-pranzo con scala per accedere al garage del piano seminterrato, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale con piccolo terrazzo, cameretta e corte esclusiva.

L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione.

Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Si allega la documentazione fotografica (allegato 01B)

Il sottoscritto CTU fa presente che alla data fissata per il sopralluogo è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allegano gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate all'esecutato e delle PEC inviate al creditore per l'inizio delle operazioni peritali. (allegato 02)

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

---

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente autorimessa corredata da lavanderia e piccolo locale ad uso servizio igienico posta al piano seminterrato del fabbricato denominato con la lettera "A", collegata all'appartamento soprastante (sub 62) tramite scala interna e con accesso carrabile da rampa condominiale.

L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione.

Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Si allega la documentazione fotografica (allegato 01B)

Il sottoscritto CTU fa presente che alla data fissata per il sopralluogo è stato consentito l'accesso all'immobile.

Si allegano gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate all'esecutato e delle PEC inviate al creditore per l'inizio delle operazioni peritali. (allegato 02)

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

---

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato denominato con la lettera "A", con accesso pedonale da scala interna condominiale e con accesso carrabile da rampa condominiale.

L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione.

Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/12/2018.

Custode delle chiavi: Cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Pistoia

Si allega la documentazione fotografica (allegato 01B).

Il sottoscritto CTU fa presente che alla data fissata per il sopralluogo non era presente nessuno per poter accedere all'unità immobiliare; dopo aver inviato ulteriori avvisi è stato necessario effettuare un accesso forzoso al bene in data 14/12/2018.

Si allegano gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate all'esecutato e delle PEC inviate al creditore per

l'inizio delle operazioni peritali (allegato 02) e la comunicazione di accesso forzoso (allegato 03B).

## LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Uzzano (PT) - via di Santa Lucia, 18, piano T-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

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

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

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



### CONFINI

A Nord e Ovest BCNC, a Sud stessa proprietà, a Est \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione 01	82,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	3,00 m	T-1
Autorimessa 01	15,50 mq	19,50 mq	0.5	9,75 mq	2,25 m	T
Locale di deposito 01	7,20 mq	9,00 mq	0.5	4,50 mq	2,50 m	T
Soffitta 01	11,50 mq	18,70 mq	0.33	6,17 mq	1,65 m	2
Corte a comune (50%)	78,00 mq	78,00 mq	0.3	23,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>145,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

Superficie convenzionale complessiva:

145,82 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si allega la pianta dello stato attuale (allegato 03A).

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- Nota di Trascrizione R.G. 3429 R.P. 2401 del 30/09/2015

Verbale di pignoramento immobili - notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 28/08/2015, Rep.4289

A favore

CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio nell'Emilia (RE) c.f 01806740153 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Contro

con sede in Massa e Cozzile (PT) c.f.

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si allega copia della Nota di trascrizione del pignoramento (allegato 04A).

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 0,44 Piano T-1
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 33 mq Superficie catastale 43 mq mq Rendita € 0,11
Dal 01/01/1992 al 03/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 216,91 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 03/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 33 mq Superficie catastale 43 mq mq Rendita € 68,17
Dal 15/03/2001 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 mq Rendita € 14,98

		Piano T
Dal 03/05/2002 al 20/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 33 mq Superficie catastale 43 mq mq Rendita € 68,17
Dal 03/05/2002 al 20/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 216,91 Piano T-1
Dal 20/10/2003 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 272,69 Piano T-1
Dal 20/10/2003 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 37 mq Superficie catastale 43 mq mq Rendita € 76,44
Dal 06/06/2005 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 37 mq Superficie catastale 43 mq mq Rendita € 76,44
Dal 06/06/2005 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 272,69 Piano T-1
Dal 06/06/2005 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 mq Rendita € 14,98 Piano T
Dal 05/04/2007 al 04/02/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 272,69 Piano T-1
Dal 05/04/2007 al 04/02/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 37 mq Superficie catastale 43 mq mq Rendita € 76,44
Dal 05/04/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 mq Rendita € 14,98

		Piano T
Dal <b>04/02/2014</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 37 mq Rendita € 76,44 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>26/10/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 1 Categoria C2 Cl.6, Cons. 37 mq Superficie catastale 164 mq mq Rendita € 76,44 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>26/10/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 164 mq mq Rendita € 272,69 Piano T-1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>26/10/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq mq Rendita € 14,98 Piano T

Il periodo di riferimento è quello che va dalla data dell'impianto meccanografico catastale del 30/06/1987 fino alla data della visura aggiornata.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	427	1		C2	6	37 mq	43 mq mq	76,44 €	T		
	6	427	2		A3	3	8 vani	164 mq mq	272,69 €	T-1		
	6	427	3		C6	2	10 mq	10 mq mq	14,98 €	T		

### Corrispondenza catastale

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il sottoscritto CTU rileva che le planimetrie catastali depositate risultano difformi dallo stato di fatto. Risultano inoltre mancanti

l'Elaborato Planimetrico e l'Elenco dei Subalterni Assegnati.

La regolarizzazione di tali difformità potrà avvenire mediante la presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio e la corresponsione di un importo di € 1.000,00 per spese tecniche e diritti di segreteria.



Si allegano Estratto di Mappa (allegato 06A), Planimetrie Catastali (allegato 07A) e Visure Catastali (allegato 08A).

## PATTI

A seguito della richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di contratti di locazione o di altro tipo relativamente agli immobili pignorati è risultato quanto segue:

- CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 01/02/2014 e registrato a Pescia il 19/02/2014 al n. 631 serie 3, avente ad oggetto immobili in Uzzano, identificati al Catasto urbano del Comune di Uzzano al foglio 6 particella 427 subalterni 1 e 2. Tale contratto prevede una durata di 4 anni dal 01/02/2014 al 31/01/2018 (rinnovabili per ulteriori quattro anni) e non risulta comunicata alcuna proroga né risoluzione anticipata;
- CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 01/02/2014 e registrato a Pescia il 19/02/2014 al n. 628 serie 3, avente ad oggetto immobili in Uzzano, identificati al Catasto urbano del Comune di Uzzano al foglio 6 particella 427 subalterni 2 e 3. Tale contratto prevede una durata di 6 anni dal 01/02/2014 al 31/01/2020 (rinnovabili per ulteriori sei anni) e non risulta comunicata alcuna risoluzione anticipata;
- CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 23/08/2014 e registrato a Pescia il 26/08/2014 al n. 1400 serie 3T, avente ad oggetto immobili in Uzzano, identificati al Catasto urbano del Comune di Uzzano al foglio 6 particella 427 subalterni 2 e 3. Tale contratto prevede una durata di 4 anni dal 23/08/2014 al 22/08/2018 (rinnovabili per ulteriori quattro anni) e non risulta comunicata alcuna proroga né risoluzione anticipata.

Si allega copia dei contratti di locazione (allegato 09A)

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interne che esterne.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto.





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato è un terratetto essenzialmente libero su tre lati orientato secondo l'asse Sud-Est Nord-Ovest.

L'intero edificio risulta realizzato con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, copertura a padiglione con manto in laterizio, tramezzi interni in laterizio e tutte le pareti risultano finite ad intonaco civile tinteggiato con colori chiari. I pavimenti sono in monocottura, infissi e persiane sono in PVC mentre gli infissi interni sono in legno; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico e l'unità risulta allacciata sia all'acquedotto comunale che alla fognatura pubblica. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas, con corpi scaldanti in alluminio ma non risulta funzionante (manca la fornitura del gas metano); in sostituzione di tale impianto i locali sono riscaldati con stufa elettrica.

Non esistono le certificazioni di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica dell'immobile.

## 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: 19/02/2014
- Scadenza contratto: 31/01/2022

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 300,00

Il canone di locazione, NON risulta in linea con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche e superficie e comunque inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Si fa presente che il CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 01/02/2014 e registrato a Pescia il 19/02/2014 al n. 631 serie 3 presenta numerose imprecisioni, lasciando dubbi sull'esatta individuazione del bene; tale contratto interessa i subalterni 1 e 2.

Anche il CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 01/02/2014 e registrato a Pescia il 19/02/2014 al n. 628 serie 3 presenta numerose imprecisioni, lasciando dubbi sull'esatta individuazione del bene; tale contratto interessa i subalterni 2 e 3. Relativamente agli stessi subalterni esiste un ulteriore CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 23/08/2014 e registrato a Pescia il 26/08/2014 al n. 1400 serie 3T. Si precisa che la rimessa individuata dal subalterno 3 risulta utilizzata dal conduttore dell'appartamento contiguo alla rimessa stessa (civico 18).

Si allegano le piante relative alla suddivisione attuale delle unità immobiliari (allegato 10A) e copia dell'Accordo Territoriale del Comune di Uzzano (11A).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1965 al 01/12/1977	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			08/01/1965		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	22/01/1965	602	126
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	20/01/1965				
Dal 01/12/1977 al 03/05/2002	**** Omissis ****	<b>Costituzione di comunione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	01/12/1977	2929	2109
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/05/2002 al 06/06/2005	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gianluigi De Paola	05/04/2007	4162	1456
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	10/04/2007	2119	1106
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/05/2002 al 06/06/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/05/2002		
<b>Trascrizione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	27/12/2003	7145	4247
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	03/04/2003	66	171
Dal 06/06/2005 al 05/04/2007	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gianluigi De Paola	05/04/2007	4162	1456
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	10/04/2007	2120	1107
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/06/2005 al 05/04/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/06/2005		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	25/11/2006	7053	4152
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	19/05/2006	73	190
Dal 05/04/2007	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gianluigi De Paola	05/04/2007	4162	1456
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	10/04/2007	2121	1108
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non esistono atti successivi al pignoramento.

Si allega copia dell'atto di provenienza (allegato 05A).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 26/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 10/04/2007  
Reg. gen. 2122 - Reg. part. 564  
Quota: 1/1  
Importo: € 900.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola  
Data: 05/04/2007  
N° repertorio: 4163  
N° raccolta: 1457  
Note: In virtù del contratto di cessione del ramo di azienda bancaria del 28/08/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Parte II n. 108 del 11/09/2008, il Credito Emiliano S.p.a. è subentrato in tutti i rapporti giuridici inerenti l'esercizio dell'attività di raccolta del risparmio tra il pubblico e l'esercizio del credito, la prestazione di servizi di investimento nonché di attività connesse e strumentali esercitate dalla Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S.Prospiero S.p.a. (già Banco Popolare di Verona e Novara S.c.a.r.l.)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 09/09/2010  
Reg. gen. 4129 - Reg. part. 905  
Quota: 1/1  
Importo: € 12.500,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 07/06/2010  
N° repertorio: 243
- **ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973  
Iscritto a Pescia il 04/02/2013  
Reg. gen. 419 - Reg. part. 80

Quota: 1/1  
Importo: € 455.203,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 30/01/2013  
N° repertorio: 88  
N° raccolta: 8913



- **Ipoteca a conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Pescia il 09/06/2016  
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 453  
Quota: 1/1  
Importo: € 612.064,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 306.032,38  
Data: 08/06/2016  
N° repertorio: 718  
N° raccolta: 8916

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pescia il 30/09/2015  
Reg. gen. 3429 - Reg. part. 2401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



#### NORMATIVA URBANISTICA

---

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Uzzano, relativamente al Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in "zona B1.2 - AREE EDIFICATE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE CON TIPOLOGIE ESISTENTI FINO A TRE PIANI" (artt. 52 e 56 delle N.T.A. R.U.).

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di Uzzano Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967 e successivamente non ha subito interventi, modifiche o trasformazioni che richiedessero il rilascio di autorizzazioni ad eccezione delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 93 del 13/08/1998 per la regolarizzazione di opere edilizie

rilasciata dal Comune di Uzzano in data 22/02/2007 prot. 2007;

- DIA n. 1330/2007 del 26/02/2007 per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione con formazione di due unità immobiliari;
- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI del 12/02/2010 prot. 1281.

Si allega copia dell'ultima DIA presentata (allegati 12A e 132A).



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

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

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui al DIA n. 1330/2007 del 26/02/2007 per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione con formazione di due unità immobiliari, sono state riscontrate alcune difformità. La regolarizzazione di dette difformità potrà avvenire mediante la presentazione di C.I.L.A. a sanatoria con la corresponsione di un importo di € 5.000,00 oltre diritti di segreteria comprensivo di sanzione e spese tecniche relative alla predisposizione e presentazione della pratica presso il Comune di Uzzano.

Si allega lo stato sovrapposto tra stato attuale e stato autorizzato per evidenziare le difformità riscontrate (allegato 14A).



#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **LOTTO 2**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Uzzano (PT) - via di Santa Lucia, 16, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

A Nord stessa proprietà, a Ovest BCNC, a Sud \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Est \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione 02	76,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	3,00 m	T-1
Autorimessa 02	16,50 mq	19,50 mq	0.5	9,75 mq	2,50 m	T
Balcone scoperto 02	2,70 mq	2,70 mq	0.25	0,68 mq	0,00 m	1
Soffitta 02	17,30 mq	26,00 mq	0.33	8,58 mq	1,65 m	2
Corte a comune (50%)	78,00 mq	78,00 mq	0.3	23,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>139,41 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>139,41 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si allega la pianta dello stato attuale (allegato 03A).

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- Nota di Trascrizione R.G. 3429 R.P. 2401 del 30/09/2015

Verbale di pignoramento immobili - notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 28/08/2015, Rep.4289

A favore

CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio nell'Emilia (RE) c.f 01806740153 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Contro

[REDACTED] con sede in Massa e Cozzile (PT) c.f. [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si allega copia della Nota di trascrizione del pignoramento (allegato 04A).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 0,44 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 03/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 216,91 Piano T-1
Dal 03/05/2002 al 20/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 216,91 Piano T-1
Dal 20/10/2003 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 272,69 Piano T-1
Dal 06/06/2005 al 05/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 272,69 Piano T-1
Dal 05/04/2007 al 04/02/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 272,69 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 26/10/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 427, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 164 mq mq Rendita € 272,69 Piano T-1



Il periodo di riferimento è quello che va dalla data dell'impianto meccanografico catastale del 30/06/1987 fino alla data della visura aggiornata.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	427	2		A3	3	8 vani	164 mq mq	272,69 €	T-1		

### Corrispondenza catastale

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il sottoscritto CTU rileva che le planimetrie catastali depositate risultano difformi dallo stato di fatto. Risultano inoltre mancanti l'Elaborato Planimetrico e l'Elenco dei Subalterni Assegnati.

La regolarizzazione di tali difformità potrà avvenire mediante la presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio e la corresponsione di un importo di € 1.000,00 per spese tecniche e diritti di segreteria.



Si allegano Estratto di Mappa (allegato 06A), Planimetrie Catastali (allegato 07A) e Visure Catastali (allegato 08A).

## PATTI

A seguito della richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di contratti di locazione o di altro tipo relativamente agli immobili pignorati è risultato quanto segue:

- CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 01/02/2014 e registrato a Pescia il 19/02/2014 al n. 631 serie 3, avente ad oggetto immobili in Uzzano, identificati al Catasto urbano del Comune di Uzzano al foglio 6 particella 427 subalterni 1 e 2. Tale contratto prevede una durata di 4 anni dal 01/02/2014 al 31/01/2018 (rinnovabili per ulteriori quattro anni) e non risulta comunicata alcuna proroga né risoluzione anticipata;
- CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 01/02/2014 e registrato a Pescia il 19/02/2014 al n. 628 serie 3, avente ad oggetto immobili in Uzzano, identificati al Catasto urbano del Comune di Uzzano al foglio 6 particella 427 subalterni 2 e 3. Tale contratto prevede una durata di 6 anni dal 01/02/2014 al 31/01/2020 (rinnovabili per ulteriori sei anni) e non risulta comunicata alcuna risoluzione anticipata;
- CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 23/08/2014 e registrato a Pescia il 26/08/2014 al n. 1400 serie 3T, avente ad oggetto immobili in Uzzano, identificati al Catasto urbano del Comune di Uzzano al foglio 6 particella

427 subalterni 2 e 3. Tale contratto prevede una durata di 4 anni dal 23/08/2014 al 22/08/2018 (rinnovabili per ulteriori quattro anni) e non risulta comunicata alcuna proroga né risoluzione anticipata.

Si allega copia dei contratti di locazione (allegato 09A)



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interne che esterne.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.) oltre al bene comune non censibile rappresentato all'Agenzia delle Entrate-Servizio Territorio del Comune di Uzzano al foglio 6 particella 217.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato è un terratetto essenzialmente libero su tre lati orientato secondo l'asse Sud-Est Nord-Ovest.

L'intero edificio risulta realizzato con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, copertura a padiglione con manto in laterizio, tramezzi interni in laterizio e tutte le pareti risultano finite ad intonaco civile tinteggiato con colori chiari. I pavimenti sono in monocottura, infissi e persiane sono in PVC mentre gli infissi interni sono in legno; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico e l'unità risulta allacciata sia all'acquedotto comunale che alla fognatura pubblica. Nell'unità immobiliare è presente solo la predisposizione per l'impianto di riscaldamento ed i locali vengono riscaldati tramite stufe elettriche.

Non esistono le certificazioni di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica dell'immobile.

## 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: 26/08/2014
- Scadenza contratto: 22/08/2022

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00



Il canone di locazione, risulta in linea con i prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche e superficie e comunque non inferiore di un terzo al giusto prezzo.

Si fa presente che il CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 23/08/2014 e registrato a Pescia il 26/08/2014 al n. 1400 serie 3T presenta numerose imprecisioni, lasciando dubbi sull'esatta individuazione del bene. Tale contratto interessa i subalterni 2 e 3; in realtà il conduttore non utilizza la rimessa individuata dal subalterno 3 che in realtà è utilizzata dal conduttore dell'appartamento attiguo (civico 18).

Si precisa che esisteva un precedente CONTRATTO DI LOCAZIONE stipulato il 01/02/2014 e registrato a Pescia il 19/02/2014 al n. 628 serie 3 che interessava gli stessi subalterni 2 e 3.

Si allegano le piante relative alla suddivisione attuale delle unità immobiliari (allegato 10A) e copia dell'Accordo Territoriale del Comune di Uzzano (11A).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1965 al 01/12/1977	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			08/01/1965		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	22/01/1965	602	126
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	20/01/1965				
Dal 01/12/1977 al 03/05/2002	**** Omissis ****	<b>Costituzione di comunione di beni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	01/12/1977	2929	2109
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 03/05/2002 al 06/06/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/05/2002		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	27/12/2003	7145	4247
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	03/04/2003	66	171		
Dal 03/05/2002 al 06/06/2005	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gianluigi De Paola	05/04/2007	4162	1456
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	10/04/2007	2119	1106
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/06/2005 al 05/04/2007	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/06/2005		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	25/11/2006	7053	4152
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	19/05/2006	73	190		
Dal 06/06/2005 al 05/04/2007	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gianluigi De Paola	05/04/2007	4162	1456
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Pescia	10/04/2007	2120	1107
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/04/2007	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gianluigi De Paola	05/04/2007	4162	1456
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	10/04/2007	2121	1108
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non esistono atti successivi al pignoramento.

Si allega copia dell'atto di provenienza (allegato 05A).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 26/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Pescia il 10/04/2007  
 Reg. gen. 2122 - Reg. part. 564  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 900.000,00  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: Notaio Gianluigi De Paola

Data: 05/04/2007  
N° repertorio: 4163  
N° raccolta: 1457

Note: In virtù del contratto di cessione del ramo di azienda bancaria del 28/08/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Parte II n. 108 del 11/09/2008, il Credito Emiliano S.p.a. è subentrato in tutti i rapporti giuridici inerenti l'esercizio dell'attività di raccolta del risparmio tra il pubblico e l'esercizio del credito, la prestazione di servizi di investimento nonché di attività connesse e strumentali esercitate dalla Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S.Prospiero S.p.a. (già Banco Popolare di Verona e Novara S.c.a.r.l.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 09/09/2010  
Reg. gen. 4129 - Reg. part. 905  
Quota: 1/1  
Importo: € 12.500,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 07/06/2010  
N° repertorio: 243
- **ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973)  
Iscritto a Pescia il 04/02/2013  
Reg. gen. 419 - Reg. part. 80  
Quota: 1/1  
Importo: € 455.203,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 30/01/2013  
N° repertorio: 88  
N° raccolta: 8913
- **Ipoteca a conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Pescia il 09/06/2016  
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 453  
Quota: 1/1  
Importo: € 612.064,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 306.032,38  
Data: 08/06/2016  
N° repertorio: 718  
N° raccolta: 8916

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pescia il 30/09/2015  
Reg. gen. 3429 - Reg. part. 2401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Uzzano, relativamente al Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in "zona B1.2 - AREE EDIFICATE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE CON TIPOLOGIE ESISTENTI FINO A TRE PIANI" (artt. 52 e 56 delle N.T.A. R.U.).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di Uzzano Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967 e successivamente non ha subito interventi, modifiche o trasformazioni che richiedessero il rilascio di autorizzazioni ad eccezione delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 93 del 13/08/1998 per la regolarizzazione di opere edilizie rilasciata dal Comune di Uzzano in data 22/02/2007 prot. 2007;
- DIA n. 1330/2007 del 26/02/2007 per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione con formazione di due unità immobiliari;
- COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI del 12/02/2010 prot. 1281.

Si allega copia dell'ultima DIA presentata (allegati 12A e 132A).

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

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

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui al DIA n. 1330/2007 del 26/02/2007 per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione con formazione di due unità immobiliari, sono state riscontrate alcune difformità. La regolarizzazione di dette difformità potrà avvenire mediante la presentazione di C.I.L.A. a sanatoria con la corresponsione di un importo di € 5.000,00 oltre diritti di segreteria comprensivo di sanzione e spese tecniche relative alla predisposizione e presentazione della pratica presso il Comune di Uzzano.

Si allega lo stato sovrapposto tra stato attuale e stato autorizzato per evidenziare le difformità riscontrate (allegato 14A).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

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)



**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**





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



**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T

A Nord-Est BCNC (corte a comune) o aventi causa, a Sud-Est \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, BCNC (vano scala condominiale) o aventi causa, Nord-Ovest \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, salvo se altri.

**BENE N° 4** - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1

A Sud-Ovest BCNC (rampa di accesso alle autorimesse) o aventi causa, a Sud-Est \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, BCNC (vano scala condominiale) o aventi causa, Nord-Ovest \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, salvo se altri.

## CONSISTENZA



**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,70 m	T
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0.2	5,00 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0.25	1,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Si allega la pianta dello stato attuale (allegato 04B).

La consistenza del bene è stata aumentata per la presenza della corte comune (sub 48), della rampa di accesso alle autorimesse (sub 57) e della scala comune (sub 58).

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- Nota di Trascrizione R.G. 3428 R.P. 2400 del 30/09/2015

Verbale di pignoramento immobili - notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 28/08/2015, Rep.4290

A favore

CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio nell'Emilia (RE) c.f 01806740153 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Contro

[REDACTED] con sede in Massa e Cozzile (PT) c.f. [REDACTED]  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si allega copia della Nota di trascrizione del pignoramento (allegato 05B).

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	40,00 mq	48,00 mq	0.5	24,00 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si allega la pianta dello stato attuale (allegato 04B).

La consistenza del bene è stata aumentata per la presenza della corte comune (sub 48), della rampa di accesso alle autorimesse (sub 57) e della scala comune (sub 58).

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- Nota di Trascrizione R.G. 3428 R.P. 2400 del 30/09/2015

Verbale di pignoramento immobili - notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 28/08/2015, Rep.4290

A favore

CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio nell'Emilia (RE) c.f 01806740153 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Contro

[REDACTED] con sede in Massa e Cozzile (PT) c.f. [REDACTED]  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si allega copia della Nota di trascrizione del pignoramento (allegato 05B).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/2010 al 22/08/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 722, Sub. 54 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 177,66 Piano T
Dal 22/08/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 722, Sub. 54 Categoria A3 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 722, Sub. 54 Categoria A3 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 74 mq mq Rendita € 247,90 Piano T

Ai fini della continuità storica catastale precedente al 27/08/2010, si precisa che l'attuale identificativo F.35 P.722 S.54 è derivato dalla soppressione degli originari subalterni 2, 10, 24, 27, 28, 29, 36, 37 della stessa particella a seguito di variazione per frazionamento e fusione - ultimazione di fabbricato urbano del 27/08/2010 prot. PT0092331.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/2010 al 22/08/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 722, Sub. 52 Categoria C6 Cl.3, Cons. 48 mq Rendita € 121,47 Piano S1
Dal 22/08/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 722, Sub. 52 Categoria C6 Cl.4, Cons. 48 mq Rendita € 141,30 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 05/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 722, Sub. 52 Categoria C6 Cl.4, Cons. 48 mq Superficie catastale 52 mq mq Rendita € 141,30

	Piano S1
--	----------

Ai fini della continuità storica catastale precedente al 27/08/2010, si precisa che l'attuale identificativo F.35 P.722 S.54 è derivato dalla soppressione degli originari subalterni 2, 10, 24, 27, 28, 29, 36, 37 della stessa particella a seguito di variazione per frazionamento e fusione - ultimazione di fabbricato urbano del 27/08/2010 prot. PT0092331.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	722	54		A3	7	4 vani	74 mq mq	247,9 €	T	

### Corrispondenza catastale

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Non sussistono, comunque, difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

Si precisa che è stata rettificata la rendita come da variazione nel classamento n. 28087.1/2011 del 22/08/2011 prot. PT0108449 in atti da pari data.

Si allegano Estratto di Mappa (allegato 07B), Planimetrie Catastali (allegato 08B) e Visure Catastali (allegato 09B).

**BENE N° 4** - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1

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

	35	722	52		C6	4	48 mq	52 mq mq	141,3 €	S1	
--	----	-----	----	--	----	---	-------	-------------	---------	----	--

### **Corrispondenza catastale**



A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Non sussistono, comunque, difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

Si precisa che è stata rettificata la rendita come da variazione nel classamento n. 28087.1/2011 del 22/08/2011 prot. PT0108449 in atti da pari data.



Si allegano Estratto di Mappa (allegato 07B), Planimetrie Catastali (allegato 08B) e Visure Catastali (allegato 09B).

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

A seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Monsummano Terme Settore Urbanistica-Ufficio Edilizia Privata si fa presente che non risultano ancora pagati una parte degli oneri di urbanizzazione e più precisamente €6.470,83 relativi ai subalterni 54 e 52.

Gli stessi tecnici sono incerti su chi si debba assumere tale onere, se l'intestatario della pratica edilizia all'epoca della richiesta oppure il proprietario dell'immobile; nella seconda ipotesi, in caso di vendita dell'immobile, tale onere spetterà all'aggiudicatario.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

A seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Monsummano Terme Settore Urbanistica-Ufficio Edilizia Privata si fa presente che non risultano ancora pagati una parte degli oneri di urbanizzazione e più precisamente €6.470,83 relativi ai subalterni 54 e 52.

Gli stessi tecnici sono incerti su chi si debba assumere tale onere, se l'intestatario della pratica edilizia all'epoca della richiesta oppure il proprietario dell'immobile; nella seconda ipotesi, in caso di vendita dell'immobile, tale onere spetterà all'aggiudicatario.



### **PATTI**

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

A seguito della richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di contratti di locazione o di altro tipo relativamente agli immobili pignorati, NON risultano registrati contratti di locazione, comodato o



altro contratto relativamente alle unità immobiliari in oggetto.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

A seguito della richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di contratti di locazione o di altro tipo relativamente agli immobili pignorati, NON risultano registrati contratti di locazione, comodato o altro contratto relativamente alle unità immobiliari in oggetto.

#### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interna che esterna compatibile con le normali condizioni di utilizzo dell'immobile.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interna che esterna compatibile con le normali condizioni di utilizzo dell'immobile.

#### PARTI COMUNI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.) oltre al bene comune non censibile rappresentato all'Agenzia delle Entrate-Servizio Territorio del Comune di Monsummano Terme al foglio 35 particella 722 subalterni 48 (corte comune), 57 (rampa di accesso alle autorimesse, 58 (scala comune).

Non risulta costituito alcun condominio nè è stato nominato alcun amministratore anche se obbligatorio per legge negli edifici con almeno otto unità abitative.

Si allega copia dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni (allegato 10B).

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.) oltre al bene comune non censibile rappresentato all'Agenzia delle Entrate-Servizio Territorio del Comune di Monsummano Terme al foglio 35 particella 722 subalterni 48 (corte comune), 57 (rampa di accesso alle autorimesse, 58 (scala

comune).

Non risulta costituito alcun condominio nè è stato nominato alcun amministratore anche se obbligatorio per legge negli edifici con almeno otto unità abitative.

Si allega copia dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni (allegato 10B).



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

---

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

---

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

---

L'immobile pignorato è un appartamento libero su due lati posto al piano terra di un fabbricato residenziale orientato secondo l'asse Sud-Est Nord-Ovest. L'intero edificio risulta realizzato con struttura intelaiata (travi e pilastri) in calcestruzzo, solai in latero-cemento, tramezzi interni in laterizio forato e manto di copertura in laterizio. Sia internamente che esternamente le pareti presentano una finitura ad intonaco civile tinteggiato con colori chiari; i pavimenti sono in monocottura, infissi e persiane sono in PVC mentre gli infissi interni sono in legno; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico e l'unità risulta allacciata alla fognatura pubblica mentre l'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo condominiale. Nell'unità immobiliare è presente solo la predisposizione per l'impianto di riscaldamento ed i locali vengono riscaldati tramite stufe elettriche.

Risultano da completare le finiture della scala di collegamento con l'autorimessa. Il cortile risulta completamente recintato con ringhiera metallica.

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica dell'immobile.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

---

L'immobile pignorato è un'autorimessa posto al piano seminterrato di un fabbricato residenziale orientato secondo l'asse Sud-Est Nord-Ovest. L'intero edificio risulta realizzato con struttura intelaiata (travi e pilastri) in calcestruzzo, solai in calcestruzzo e tramezzi interni in laterizio forato. Sia internamente che esternamente le pareti presentano una finitura ad intonaco civile. Risultano da completare il pavimento dell'autorimessa, la tinteggiatura interna della stessa, il rivestimento della scala di collegamento con l'appartamento, il servizio igienico e l'impianto elettrico del tipo sottotraccia. L'accesso carrabile avviene tramite un portone a tre ante in



pvc.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



**BENE N° 4** - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1972 al 20/06/2000	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo Carrara	06/07/1972	13119	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	13/07/1972		1211
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	11/07/1972	1923	210
Dal 03/03/1987 al 20/06/2000	**** Omissis ****	Atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Noto	03/03/1987		



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	30/03/1987	1125	779
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	18/03/1987	709	
Dal 20/06/2000 al 30/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Stromillo	20/06/2000	31328	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	22/06/2000	3102	1957
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/06/2000 al 30/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Stromillo	20/06/2000	31328	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	22/06/2000	3103	1958
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Carapelle	30/05/2006	21709	11307
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	20/06/2006		2127
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non esistono atti successivi al pignoramento.

Si allega copia dell'atto di provenienza (allegato 06B).

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1972 al 20/06/2000	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aldo Carrara	06/07/1972	13119	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	13/07/1972		1211
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	11/07/1972	1923	210		
Dal 03/03/1987 al 20/06/2000	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Noto	03/03/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	30/03/1987	1125	779
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	18/03/1987	709			
Dal 20/06/2000 al 30/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino	20/06/2000	31328	

		Stromillo			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	22/06/2000	3103	1958
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/06/2000 al 30/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Stromillo	20/06/2000	31328	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	22/06/2000	3102	1957
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Carapelle	30/05/2006	21709	11307
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	20/06/2006		2127
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non esistono atti successivi al pignoramento.  
Si allega copia dell'atto di provenienza (allegato 06B).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 05/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 24/01/2007  
Reg. gen. 437 - Reg. part. 119  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola  
Data: 23/01/2007  
N° repertorio: 3904  
N° raccolta: 1279  
Note: In virtù del contratto di cessione del ramo di azienda bancaria del 28/08/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Parte II n. 108 del 11/09/2008, il Credito Emiliano S.p.a. è subentrato in tutti i rapporti giuridici inerenti l'esercizio dell'attività di raccolta del risparmio tra il pubblico e l'esercizio del credito, la prestazione di servizi di investimento nonché di attività connesse e strumentali esercitate dalla Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S.Prospiero S.p.a. (già Banco Popolare di Verona e Novara S.c.a.r.l.)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di PT - sezione distaccata di Monsummano Terme  
Iscritto a Pescia il 02/12/2011  
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 972  
Quota: 1/1  
Importo: € 12.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 24/11/2011  
N° repertorio: 2778  
N° raccolta: 2011
- **ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973)  
Iscritto a Pescia il 04/02/2013  
Reg. gen. 419 - Reg. part. 80  
Quota: 1/1  
Importo: € 455.203,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Data: 30/01/2013

N° repertorio: 88

N° raccolta: 8913

- **Ipoteca a conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pescia il 09/06/2016

Reg. gen. 2303 - Reg. part. 453

Quota: 1/1

Importo: € 612.064,76

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 306.032,38

Data: 08/06/2016

N° repertorio: 718

N° raccolta: 8916

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescia il 30/09/2015

Reg. gen. 3428 - Reg. part. 2400

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 05/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 24/01/2007

Reg. gen. 437 - Reg. part. 119

Quota: 1/1

Importo: € 4.000.000,00

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

Rogante: Notaio Gianluigi De Paola

Data: 23/01/2007

N° repertorio: 3904

N° raccolta: 1279

Note: In virtù del contratto di cessione del ramo di azienda bancaria del 28/08/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Parte II n. 108 del 11/09/2008, il Credito Emiliano S.p.a. è subentrato in tutti i

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

rapporti giuridici inerenti l'esercizio dell'attività di raccolta del risparmio tra il pubblico e l'esercizio del credito, la prestazione di servizi di investimento nonché di attività connesse e strumentali esercitate dalla Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S.Prospero S.p.a. (già Banco Popolare di Verona e Novara S.c.a.r.l.)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di PT - sezione distaccata di Monsummano Terme  
Iscritto a Pescia il 02/12/2011  
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 972  
Quota: 1/1  
Importo: € 12.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 24/11/2011  
N° repertorio: 2778  
N° raccolta: 2011
- **ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973)  
Iscritto a Pescia il 04/02/2013  
Reg. gen. 419 - Reg. part. 80  
Quota: 1/1  
Importo: € 455.203,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 30/01/2013  
N° repertorio: 88  
N° raccolta: 8913
- **Ipoteca a conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Pescia il 09/06/2016  
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 453  
Quota: 1/1  
Importo: € 612.064,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 306.032,38  
Data: 08/06/2016  
N° repertorio: 718  
N° raccolta: 8916

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pescia il 30/09/2015  
Reg. gen. 3428 - Reg. part. 2400  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

---

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monsummano Terme, relativamente al Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in "zona B5 - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DERIVANTI DA INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (art. 58 delle NTA del R.U.).

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

---

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monsummano Terme, relativamente al Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in "zona B5 - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DERIVANTI DA INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (art. 58 delle NTA del R.U.).

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di Monsummano Terme Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967 e successivamente non ha subito interventi, modifiche o trasformazioni che richiedessero il rilascio di autorizzazioni ad eccezione delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 63 del 14/09/2007 per la realizzazione di fabbricati plurifamiliari di civile abitazione;
- DIA n. 227/2010 del 07/09/2010 per variante alla C.E. 63/2007 prot. 15980 del 07/09/2010;
- SCIA n. 11/2012 del 10/02/2012 per completamento lavori relativi a sistemazioni esterne prot. 1546 del 10/02/2012.

Si allega l'ultimo stato autorizzato relativo alle unità immobiliari in oggetto (allegati 11B, 12B) e quello relativo alle sistemazioni esterne (allegato 13B, 14B)

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

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

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla SCIA n. 11/2012 del 10/02/2012 per completamento lavori relativi a sistemazioni esterne prot. 1546 del 10/02/2012, esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

---

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.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di Monsummano Terme Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967 e successivamente non ha subito interventi, modifiche o trasformazioni che richiedessero il rilascio di autorizzazioni ad eccezione delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 63 del 14/09/2007 per la realizzazione di fabbricati plurifamiliari di civile abitazione;
- DIA n. 227/2010 del 07/09/2010 per variante alla C.E. 63/2007 prot. 15980 del 07/09/2010;
- SCIA n. 11/2012 del 10/02/2012 per completamento lavori relativi a sistemazioni esterne prot. 1546 del 10/02/2012.

Si allega l'ultimo stato autorizzato relativo alle unità immobiliari in oggetto (allegati 11B, 12B) e quello relativo alle sistemazioni esterne (allegato 13B, 14B)

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



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

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla SCIA n. 11/2012 del 10/02/2012 per completamento lavori relativi a sistemazioni esterne prot. 1546 del 10/02/2012, esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





**BENE N° 4** - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T

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

**BENE N° 6** - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T

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)

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

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**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

A Nord-Est \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, a Sud-Ovest \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, BCNC (vialetto), BCNC (scala a comune), o aventi causa, a Nord-Ovest BCNC (corte a comune) o aventi causa, salvo se altri.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

A Nord-Est \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, a Sud-Ovest \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, BCNC (vialetto, scale e disimpegno) o aventi causa, a Nord-Ovest e Sud-Est BCNC (rampa di accesso autorimesse e scannafosso) o aventi causa, salvo se altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	2,70 m	T
Cortile	40,00 mq	40,00 mq	0.2	8,00 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0.25	1,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>89,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Si allega la pianta dello stato attuale (allegato 04B).

La consistenza del bene è stata aumentata per la presenza della rampa di accesso alle autorimesse e scannafosso a comune (sub 1) e vialetto scale e disimpegno a comune (sub 7).

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- Nota di Trascrizione R.G. 3428 R.P. 2400 del 30/09/2015

Verbale di pignoramento immobili - notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 28/08/2015, Rep.4290

A favore

CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio nell'Emilia (RE) c.f 01806740153 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Contro

[redacted] con sede in Massa e Cozzile (PT) c.f. [redacted]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si allega copia della Nota di trascrizione del pignoramento (allegato 05B).

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	37,00 mq	43,00 mq	0.5	21,50 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,58 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Si allega la pianta dello stato attuale (allegato 04B).

La consistenza del bene è stata aumentata per la presenza della rampa di accesso alle autorimesse e scannafosso a comune (sub 1) e vialetto scale e disimpegno a comune (sub 7).

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- Nota di Trascrizione R.G. 3428 R.P. 2400 del 30/09/2015

Verbale di pignoramento immobili - notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 28/08/2015, Rep.4290

A favore

CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio nell'Emilia (RE) c.f 01806740153 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Contro

[REDACTED] con sede in Massa e Cozzile (PT) c.f. [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si allega copia della Nota di trascrizione del pignoramento (allegato 05B).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/2010 al 22/08/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 722, Sub. 62 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 177,66 Piano T
Dal 22/08/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 722, Sub. 62 Categoria A3 Cl.7, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 722, Sub. 62 Categoria A3 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 81 mq mq Rendita € 247,90 Piano T

Ai fini della continuità storica catastale precedente al 27/08/2010, si precisa che l'attuale identificativo F.35 P.722 S.62 è derivato dalla soppressione degli originari subalterni 20, 34 della stessa particella a seguito di variazione per frazionamento e fusione del 27/08/2010 prot. PT0092347.

### BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/08/2010 al 22/08/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 722, Sub. 60 Categoria C6 Cl.3, Cons. 35 mq Rendita € 88,57 Piano S1
Dal 22/08/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 722, Sub. 60 Categoria C6 Cl.4, Cons. 35 mq Rendita € 103,03

		Piano S1
Dal 09/11/2015 al 05/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 722, Sub. 60 Categoria C6 Cl.4, Cons. 35 mq Superficie catastale 36 mq mq Rendita € 103,03 Piano S1

Ai fini della continuità storica catastale precedente al 27/08/2010, si precisa che l'attuale identificativo F.35 P.722 S.60 è derivato dalla soppressione degli originari subalterni 20, 34 della stessa particella a seguito di variazione per frazionamento e fusione del 27/08/2010 prot. PT0092347.

#### DATI CATASTALI

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	722	62		A3	7	4 vani	81 mq mq	247,9 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Non sussistono, comunque, difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

Si precisa che è stata rettificata la rendita come da variazione nel classamento n. 28086.1/2011 del 22/08/2011 prot. PT0108448 in atti da pari data.

Si allegano Estratto di Mappa (allegato 07B), Planimetrie Catastali (allegato 08B) e Visure Catastali (allegato 09B).

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	722	60		C6	4	35 mq	36 mq mq	103,03 €	S1	

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

### **Corrispondenza catastale**

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Non sussistono, comunque, difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

Si precisa che è stata rettificata la rendita come da variazione nel classamento n. 28086.1/2011 del 22/08/2011 prot. PT0108448 in atti da pari data.

Si allegano Estratto di Mappa (allegato 07B), Planimetrie Catastali (allegato 08B) e Visure Catastali (allegato 09B).

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

A seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Monsummano Terme Settore Urbanistica-Ufficio Edilizia Privata si fa presente che non risultano ancora pagati una parte degli oneri di urbanizzazione e più precisamente €6.734,74 relativi ai subalterni 62 e 60.

Gli stessi tecnici sono incerti su chi si debba assumere tale onere, se l'intestatario della pratica edilizia all'epoca della richiesta oppure il proprietario dell'immobile; nella seconda ipotesi, in caso di vendita dell'immobile, tale onere spetterà all'aggiudicatario.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

A seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Monsummano Terme Settore Urbanistica-Ufficio Edilizia Privata si fa presente che non risultano ancora pagati una parte degli oneri di urbanizzazione e più precisamente €6.734,74 relativi ai subalterni 62 e 60.

Gli stessi tecnici sono incerti su chi si debba assumere tale onere, se l'intestatario della pratica edilizia all'epoca della richiesta oppure il proprietario dell'immobile; nella seconda ipotesi, in caso di vendita dell'immobile, tale onere spetterà all'aggiudicatario.

### **PATTI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

---

A seguito della richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di contratti di locazione o di altro tipo relativamente agli immobili pignorati, NON risultano registrati contratti di locazione, comodato o altro contratto relativamente alle unità immobiliari in oggetto.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

---

A seguito della richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di contratti di locazione o di altro tipo relativamente agli immobili pignorati, NON risultano registrati contratti di locazione, comodato o altro contratto relativamente alle unità immobiliari in oggetto.

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

---

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interna che esterna compatibile con le normali condizioni di utilizzo dell'immobile.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

---

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interna che esterna compatibile con le normali condizioni di utilizzo dell'immobile.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

---

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.) oltre al bene comune non censibile rappresentato all'Agenzia delle Entrate-Servizio Territorio del Comune di Monsummano Terme al foglio 35 particella 722 subalterni 1 (rampa di accesso alle autorimesse e scannafosso a comune) e sub 7 (vialetto scale e disimpegno a comune).

Non risulta costituito alcun condominio nè è stato nominato alcun amministratore anche se obbligatorio per legge negli edifici con almeno otto unità abitative.

Si allega copia dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni (allegato 10B).

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

---

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.) oltre al bene comune non censibile rappresentato all'Agenzia delle Entrate-Servizio Territorio del Comune di Monsummano Terme al foglio 35 particella 722 subalterni 1 (rampa di accesso alle autorimesse e scannafosso a comune) e sub 7 (vialetto scale e disimpegno a comune).

Non risulta costituito alcun condominio nè è stato nominato alcun amministratore anche se obbligatorio per legge negli edifici con almeno otto unità abitative.

Si allega copia dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni (allegato 10B).

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

**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto.

**BENE N° 6** - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T

L'immobile pignorato è un appartamento libero su due lati posto al piano terra di un fabbricato residenziale orientato secondo l'asse Sud-Est Nord-Ovest. L'intero edificio risulta realizzato con struttura intelaiata (travi e pilastri) in calcestruzzo, solai in latero-cemento, tramezzi interni in laterizio forato e manto di copertura in laterizio. Sia internamente che esternamente le pareti presentano una finitura ad intonaco civile tinteggiato con colori chiari; i pavimenti sono in monocottura, infissi e persiane sono in PVC mentre gli infissi interni sono assenti; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico, lo smaltimento delle acque reflue avviene in pubblica fognatura mentre l'allacciamento all'acquedotto comunale garantisce l'approvvigionamento idrico. Nell'unità immobiliare è presente l'impianto di riscaldamento con i relativi corpi scaldanti ma è assente la caldaia; i locali vengono riscaldati tramite stufe elettriche.

Risultano da completare le finiture della scala di collegamento con l'autorimessa. Il cortile risulta completamente recintato con ringhiera metallica.

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica dell'immobile.

**BENE N° 6** - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1

L'immobile pignorato è un'autorimessa posto al piano seminterrato di un fabbricato residenziale orientato secondo l'asse Sud-Est Nord-Ovest. L'intero edificio risulta realizzato con struttura intelaiata (travi e pilastri) in



calcestruzzo, solai in calcestruzzo e tramezzi interni in laterizio forato. Sia internamente che esternamente le pareti presentano una finitura ad intonaco civile. Risultano da completare il rivestimento della scala di collegamento con l'appartamento e la fornitura e posa dell'infisso del bagno. L'accesso carrabile avviene tramite un portone a tre ante in pvc.

Si precisa che attualmente tutta l'unità viene utilizzata come cucina-pranzo.



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



**BENE N° 6** - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1972 al 20/06/2000	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aldo Carrara	06/07/1972	13119	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	13/07/1972		1211
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pescia	11/07/1972	1923	210		
Dal 03/03/1987 al	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			



20/06/2000		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Noto	03/03/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	30/03/1987	1125	779
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	18/03/1987	709			
Dal 20/06/2000 al 30/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Stromillo	20/06/2000	31328	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	22/06/2000	3103	1958
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 20/06/2000 al 30/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Stromillo	20/06/2000	31328	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	22/06/2000	3102	1957
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 30/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Carapelle	30/05/2006	21709	11307
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Pescia	20/06/2006		2127		
<b>Registrazione</b>					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non esistono atti successivi al pignoramento.

Si allega copia dell'atto di provenienza (allegato 06B).

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1972 al 20/06/2000	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aldo Carrara	06/07/1972	13119	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	13/07/1972		1211
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pescia	11/07/1972	1923	210		
Dal 03/03/1987 al 20/06/2000	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Noto	03/03/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	30/03/1987	1125	779
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pescia	18/03/1987	709			
Dal 20/06/2000 al	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			

30/05/2006		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Stromillo	20/06/2000	31328	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	22/06/2000	3103	1958
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/06/2000 al 30/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Stromillo	20/06/2000	31328	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	22/06/2000	3102	1957
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 30/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Carapelle	30/05/2006	21709	11307
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	20/06/2006		2127
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non esistono atti successivi al pignoramento.

Si allega copia dell'atto di provenienza (allegato 06B).



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 05/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 24/01/2007  
Reg. gen. 437 - Reg. part. 119  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola  
Data: 23/01/2007  
N° repertorio: 3904  
N° raccolta: 1279  
Note: In virtù del contratto di cessione del ramo di azienda bancaria del 28/08/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Parte II n. 108 del 11/09/2008, il Credito Emiliano S.p.a. è subentrato in tutti i rapporti giuridici inerenti l'esercizio dell'attività di raccolta del risparmio tra il pubblico e l'esercizio del credito, la prestazione di servizi di investimento nonché di attività connesse e strumentali esercitate dalla Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S.Prospero S.p.a. (già Banco Popolare di Verona e Novara S.c.a.r.l.)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di PT - sezione distaccata di Monsummano Terme  
Iscritto a Pescia il 02/12/2011  
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 972  
Quota: 1/1  
Importo: € 12.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 24/11/2011  
N° repertorio: 2778  
N° raccolta: 2011
- **ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973)  
Iscritto a Pescia il 04/02/2013  
Reg. gen. 419 - Reg. part. 80  
Quota: 1/1  
Importo: € 455.203,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Data: 30/01/2013

N° repertorio: 88

N° raccolta: 8913

- **Ipoteca a conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pescia il 09/06/2016

Reg. gen. 2303 - Reg. part. 453

Quota: 1/1

Importo: € 612.064,76

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

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

Capitale: € 306.032,38

Data: 08/06/2016

N° repertorio: 718

N° raccolta: 8916

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescia il 30/09/2015

Reg. gen. 3428 - Reg. part. 2400

Quota: 1/1

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

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

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 05/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 24/01/2007

Reg. gen. 437 - Reg. part. 119

Quota: 1/1

Importo: € 4.000.000,00

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

Rogante: Notaio Gianluigi De Paola

Data: 23/01/2007

N° repertorio: 3904

N° raccolta: 1279

Note: In virtù del contratto di cessione del ramo di azienda bancaria del 28/08/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Parte II n. 108 del 11/09/2008, il Credito Emiliano S.p.a. è subentrato in tutti i rapporti giuridici inerenti l'esercizio dell'attività di raccolta del risparmio tra il pubblico e l'esercizio del credito, la prestazione di servizi di investimento nonché di attività connesse e strumentali esercitate

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

dalla Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S.Prospiero S.p.a. (già Banco Popolare di Verona e Novara S.c.a.r.l.)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di PT - sezione distaccata di Monsummano Terme  
Iscritto a Pescia il 02/12/2011  
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 972  
Quota: 1/1  
Importo: € 12.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 24/11/2011  
N° repertorio: 2778  
N° raccolta: 2011
- **ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973)  
Iscritto a Pescia il 04/02/2013  
Reg. gen. 419 - Reg. part. 80  
Quota: 1/1  
Importo: € 455.203,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 30/01/2013  
N° repertorio: 88  
N° raccolta: 8913
- **Ipoteca a conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Pescia il 09/06/2016  
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 453  
Quota: 1/1  
Importo: € 612.064,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 306.032,38  
Data: 08/06/2016  
N° repertorio: 718  
N° raccolta: 8916

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pescia il 30/09/2015  
Reg. gen. 3428 - Reg. part. 2400  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monsummano Terme, relativamente al Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in "zona B5 - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DERIVANTI DA INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (art. 58 delle NTA del R.U.).

**BENE N° 6** - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monsummano Terme, relativamente al Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in "zona B5 - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DERIVANTI DA INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (art. 58 delle NTA del R.U.).

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 5** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T

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.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di Monsummano Terme Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967 e successivamente non ha subito interventi, modifiche o trasformazioni che richiedessero il rilascio di autorizzazioni ad eccezione delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 63 del 14/09/2007 per la realizzazione di fabbricati plurifamiliari di civile abitazione;
- DIA n. 227/2010 del 07/09/2010 per variante alla C.E. 63/2007 prot. 15980 del 07/09/2010;
- SCIA n. 11/2012 del 10/02/2012 per completamento lavori relativi a sistemazioni esterne prot. 1546 del 10/02/2012.

Si allega l'ultimo stato autorizzato relativo alle unità immobiliari in oggetto (allegati 11B, 12B) e quello relativo alle sistemazioni esterne (allegato 13B, 14B)

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

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

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla SCIA n. 11/2012 del 10/02/2012 per completamento lavori relativi a sistemazioni esterne prot. 1546 del 10/02/2012, esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

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.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di Monsummano Terme Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967 e successivamente non ha subito interventi, modifiche o trasformazioni che richiedessero il rilascio di autorizzazioni ad eccezione delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 63 del 14/09/2007 per la realizzazione di fabbricati plurifamiliari di civile abitazione;
- DIA n. 227/2010 del 07/09/2010 per variante alla C.E. 63/2007 prot. 15980 del 07/09/2010;
- SCIA n. 11/2012 del 10/02/2012 per completamento lavori relativi a sistemazioni esterne prot. 1546 del 10/02/2012.

Si allega l'ultimo stato autorizzato relativo alle unità immobiliari in oggetto (allegati 11B, 12B) e quello relativo alle sistemazioni esterne (allegato 13B, 14B)

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

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

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla SCIA n. 11/2012 del 10/02/2012 per completamento lavori relativi a sistemazioni esterne prot. 1546 del 10/02/2012, esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 6** - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1

### 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

A Sud-Ovest \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, a Nord-Ovest BCNC (vialetto, scale e disimpegno) o aventi causa, a Nord-Est \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa, Sud-Est BCNC (rampa di accesso autorimesse e scannafosso) o aventi causa, salvo se altri.

### CONSISTENZA

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

	<b>Netta</b>	<b>Lorda</b>		<b>e</b>		
Autorimessa	15,50 mq	19,00 mq	0.5	9,50 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,98 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si allega la pianta dello stato attuale (allegato 04B).

La consistenza del bene è stata aumentata per la presenza della rampa di accesso alle autorimesse e scannafosso a comune (sub 1) e vialetto scale e disimpegno a comune (sub 7).

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- Nota di Trascrizione R.G. 3428 R.P. 2400 del 30/09/2015

Verbale di pignoramento immobili - notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 28/08/2015, Rep.4290

A favore

CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio nell'Emilia (RE) c.f 01806740153 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Contro

[REDACTED] con sede in Massa e Cozzile (PT) c.f. [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si allega copia della Nota di trascrizione del pignoramento (allegato 05B).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2008 al 27/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 722, Sub. 18 Categoria F3
Dal 27/08/2010 al 22/08/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 722, Sub. 18 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Rendita € 40,49 Piano S1
Dal 22/08/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 722, Sub. 18 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 47,10 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 05/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 35, Part. 722, Sub. 18 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq

		Superficie catastale 19 mq mq Rendita € 47,10 Piano S1
--	--	--

Ai fini della continuità storica catastale precedente al 27/08/2010, si precisa che l'attuale identificativo F.35 P.722 S.18 è derivato dalla soppressione delle particelle 722, 723 a seguito di unità afferenti edificate su area urbana del 23/10/2008 prot. PT0156294.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	722	18		C6	4	16 mq	19 mq mq	47,1 €	S1	

### ***Corrispondenza catastale***

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio il sottoscritto CTU ha rilevato che sussiste una sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Non sussistono, comunque, difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

Si precisa che è stata rettificata la rendita come da variazione nel classamento n. 28088.1/2011 del 22/08/2011 prot. PT0108450 in atti da pari data.

Si allegano Estratto di Mappa (allegato 07B), Planimetrie Catastali (allegato 08B) e Visure Catastali (allegato 09B).

## PRECISAZIONI

A seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Monsummano Terme Settore Urbanistica-Ufficio Edilizia Privata si fa presente che non risultano ancora pagati una parte degli oneri di urbanizzazione e più precisamente €2.071,17 relativi al subalterno in oggetto.

Gli stessi tecnici sono incerti su chi si debba assumere tale onere, se l'intestatario della pratica edilizia all'epoca della richiesta oppure il proprietario dell'immobile; nella seconda ipotesi, in caso di vendita dell'immobile, tale onere spetterà all'aggiudicatario.

PATTI



A seguito della richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di contratti di locazione o di altro tipo relativamente agli immobili pignorati, NON risultano registrati contratti di locazione, comodato o altro contratto relativamente alle unità immobiliari in oggetto.



## STATO CONSERVATIVO

---

Sulla base di quanto è stato possibile vedere l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interna che esterna compatibile con le normali condizioni di utilizzo dell'immobile.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile, sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato, ecc.) oltre al bene comune non censibile rappresentato all'Agenzia delle Entrate-Servizio Territorio del Comune di Monsummano Terme al foglio 35 particella 722 subalterni 1 (rampa di accesso alle autorimesse e scannafosso a comune) e sub 5 (vialetto scale e disimpegno a comune).

Non risulta costituito alcun condominio nè è stato nominato alcun amministratore anche se obbligatorio per legge negli edifici con almeno otto unità abitative.

Si allega copia dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni (allegato 10B).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello o usi civici gravanti sul bene in oggetto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile pignorato è un'autorimessa posto al piano seminterrato di un fabbricato residenziale orientato secondo l'asse Sud-Est Nord-Ovest. L'intero edificio risulta realizzato con struttura intelaiata (travi e pilastri) in calcestruzzo, solai in calcestruzzo e tramezzi interni in laterizio forato. Sia internamente che esternamente le pareti presentano una finitura ad intonaco civile. L'accesso pedonale avviene tramite porta in pvc, mentre l'accesso carrabile avviene tramite un portone a tre ante anch'esso in pvc.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1972 al 20/06/2000	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aldo Carrara	06/07/1972	13119	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	13/07/1972		1211
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pescia	11/07/1972	1923	210		
Dal 03/03/1987 al 20/06/2000	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Noto	03/03/1987		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	30/03/1987	1125	779
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pescia	18/03/1987	709			
Dal 20/06/2000 al 30/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Stromillo	20/06/2000	31328	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	22/06/2000	3102	1957
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 20/06/2000 al 30/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Agostino Stromillo	20/06/2000	31328	
<b>Trascrizione</b>					

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	22/06/2000	3103	1958
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/05/2006	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Carapelle	30/05/2006	21709	11307
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	20/06/2006		2127
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non esistono atti successivi al pignoramento.

Si allega copia dell'atto di provenienza (allegato 06B).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 05/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 24/01/2007  
Reg. gen. 437 - Reg. part. 119  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.000.000,00

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

Rogante: Notaio Gianluigi De Paola

Data: 23/01/2007

N° repertorio: 3904

N° raccolta: 1279

Note: In virtù del contratto di cessione del ramo di azienda bancaria del 28/08/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Parte II n. 108 del 11/09/2008, il Credito Emiliano S.p.a. è subentrato in tutti i rapporti giuridici inerenti l'esercizio dell'attività di raccolta del risparmio tra il pubblico e l'esercizio del credito, la prestazione di servizi di investimento nonché di attività connesse e strumentali esercitate dalla Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S.Prospero S.p.a. (già Banco Popolare di Verona e Novara S.c.a.r.l.)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di PT - sezione distaccata di Monsummano Terme  
Iscritto a Pescia il 02/12/2011  
Reg. gen. 5104 - Reg. part. 972  
Quota: 1/1  
Importo: € 12.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 24/11/2011  
N° repertorio: 2778  
N° raccolta: 2011
- **ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973)  
Iscritto a Pescia il 04/02/2013  
Reg. gen. 419 - Reg. part. 80  
Quota: 1/1  
Importo: € 455.203,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 30/01/2013  
N° repertorio: 88  
N° raccolta: 8913
- **Ipoteca a conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Pescia il 09/06/2016  
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 453  
Quota: 1/1  
Importo: € 612.064,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 306.032,38  
Data: 08/06/2016  
N° repertorio: 718  
N° raccolta: 8916

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pescia il 30/09/2015  
Reg. gen. 3428 - Reg. part. 2400  
Quota: 1/1



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



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monsummano Terme, relativamente al Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in "zona B5 - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DERIVANTI DA INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (art. 58 delle NTA del R.U.).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

A seguito delle verifiche urbanistiche effettuate presso il Comune di Monsummano Terme Settore Urbanistica-Ufficio Cartografico e Archivio Licenze Edilizie risulta che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967 e successivamente non ha subito interventi, modifiche o trasformazioni che richiedessero il rilascio di autorizzazioni ad eccezione delle seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 63 del 14/09/2007 per la realizzazione di fabbricati plurifamiliari di civile abitazione;
- DIA n. 227/2010 del 07/09/2010 per variante alla C.E. 63/2007 prot. 15980 del 07/09/2010;
- SCIA n. 11/2012 del 10/02/2012 per completamento lavori relativi a sistemazioni esterne prot. 1546 del 10/02/2012.

Si allega l'ultimo stato autorizzato relativo alle unità immobiliari in oggetto (allegati 11B, 12B) e quello relativo alle sistemazioni esterne (allegato 13B, 14B)

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

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

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi e della sovrapposizione ai grafici di cui alla SCIA n. 11/2012 del 10/02/2012 per completamento lavori relativi a sistemazioni esterne prot. 1546 del 10/02/2012, esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sulla base delle informazioni raccolte e della documentazione analizzata, lo scrivente ritiene opportuna la formazione di più lotti in quanto, relativamente agli immobili siti nel Comune di Uzzano, l'immobile risulta fisicamente e, seppur con lievi difformità, urbanisticamente diviso in due unità, con l'unica precisazione che si dovrà provvedere a regolarizzare la situazione catastale in quanto lo stato di fatto non corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie.

Relativamente agli immobili siti nel Comune di Monsummano Terme, la formazione di più lotti è una conseguenza della disposizione planimetrica delle unità immobiliari.

Inoltre, secondo quanto riscontrato sul mercato immobiliare delle due zone, si rileva una maggior appetibilità per appartamenti di dimensioni più piccole legata ai costi di manutenzione dell'immobile.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Uzzano (PT) - via di Santa Lucia, 18, piano T-1

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione da cielo a terra posto in Comune di Uzzano (PT), via Santa Lucia, 18. Più precisamente l'immobile è così composto: al piano terra rimessa, ripostiglio, soggiorno-pranzo, studio, cucina, ripostiglio, vano scala che conduce al piano primo dove si trovano disimpegno, bagno, camera e cameretta. Completano l'immobile una corte a comune che cinge l'edificio su tre lati e una soffitta accessibile tramite scala retrattile posta nel solaio del piano secondo. L'immobile risulta accessibile dalla strada comunale tramite corte a comune. Il bene si trova nel cuore dell'abitato di Uzzano, nelle vicinanze della S.S. Lucchese che collega Pescia a Buggiano e a poche centinaia di metri dai principali servizi in una zona con una buona presenza di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 427, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 6, Part. 427, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 427, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 191.000,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto. Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento tre unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 15A):

- appartamento su due livelli, in ottime condizioni di circa 84,00mq ad un prezzo di vendita di €120.000,00;

- appartamento al piano terra con 180 mq di giardino, in ottime condizioni di circa 98,00mq ad un prezzo di vendita di €137.000,00;

- terratetto libero su due lati con piccolo giardino, disposto su tre livelli, in ottime condizioni di circa 120,00mq ad un prezzo di €170.000,00.

In considerazione del fatto che il fabbricato risulta, da un punto di vista urbanistico, diviso in due unità immobiliari, il sottoscritto ha ritenuto di effettuare una valutazione distinta delle due unità

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione d'uso dell'immobile, dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente, abitabili, liberi ed in buone condizioni di manutenzione, il più probabile valore di mercato è pari a €197.000,00 (1.350,00€/mq).

A tale valore devono essere sottratti i seguenti costi:

- oneri e compensi professionali necessari alla regolarizzazione urbanistico-catastale dell'immobile (6.000,00€);

In conclusione il sottoscritto valuta in 1.310,00€/mq il prezzo unitario e un valore di mercato del bene di circa 191.000,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Uzzano (PT) - via di Santa Lucia, 18, piano T-1	145,82 mq	1.310,00 €/mq	€ 191.000,00	100,00%	€ 191.000,00
				Valore di stima:	€ 191.000,00

Valore di stima: € 191.000,00

**Valore finale di stima: € 162.350,00**

Il deprezzamento del 15% viene applicato per i seguenti motivi:

- tempi di vendita giudiziaria del bene, generalmente non brevi, che determinano come conseguenza un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- assenza di garanzia per vizi;
- locazione dell'immobile.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Uzzano (PT) - via di Santa Lucia, 16, piano T-1  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione da cielo a terra posto in Comune di Uzzano (PT), via Santa Lucia, 18. Più precisamente l'immobile è così composto: al piano terra rimessa, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, vano scala che conduce al piano primo dove si trovano disimpegno, bagno, camera e cameretta. Completano l'immobile una corte a comune che cinge l'edificio su tre lati e una soffitta accessibile tramite scala retrattile posta nel solaio del piano secondo. L'immobile risulta accessibile dalla strada comunale tramite corte a comune. Il bene si trova

nel cuore dell'abitato di Uzzano, nelle vicinanze della S.S. Lucchese che collega Pescia a Buggiano e a poche centinaia di metri dai principali servizi in una zona con una buona presenza di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 427, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 174.000,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto. Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento tre unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 15A):

- appartamento su due livelli, in ottime condizioni di circa 84,00mq ad un prezzo di vendita di €120.000,00;

- appartamento al piano terra con 180 mq di giardino, in ottime condizioni di circa 98,00mq ad un prezzo di vendita di €137.000,00;

- terratetto libero su due lati con piccolo giardino, disposto su tre livelli, in ottime condizioni di circa 120,00mq ad un prezzo di €170.000,00.

In considerazione del fatto che il fabbricato risulta, da un punto di vista urbanistico, diviso in due unità immobiliari, il sottoscritto ha ritenuto di effettuare una valutazione distinta delle due unità

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione d'uso dell'immobile, dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente, abitabili, liberi ed in buone condizioni di manutenzione, il più probabile valore di mercato è pari a €188.000,00 (1.350,00€/mq).

A tale valore devono essere sottratti i seguenti costi:

- oneri e compensi professionali necessari alla regolarizzazione urbanistico-catastale dell'immobile (6.000,00€);

- fornitura e posa di caldaia a gas e corpi scaldanti (8.000,00€);

In conclusione il sottoscritto valuta in 1.248,00€/mq il prezzo unitario e un valore di mercato del bene di circa 174.000,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> Fabbricato civile Uzzano (PT) - via di Santa Lucia, 16, piano T-1	139,41 mq	1.248,00 €/mq	€ 174.000,00	100,00%	€ 174.000,00
				Valore di stima:	€ 174.000,00

Valore di stima: € 174.000,00

**Valore finale di stima: € 147.900,00**

Il deprezzamento del 15% viene applicato per i seguenti motivi:

- tempi di vendita giudiziaria del bene, generalmente non brevi, che determinano come conseguenza un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- assenza di garanzia per vizi;
- locazione dell'immobile.



### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente il terzo appartamento di civile abitazione posto al piano terra del fabbricato denominato con la lettera "B", contando da destra, e composto da: soggiorno-pranzo con scala per accedere al garage del piano seminterrato, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale con piccolo terrazzo, cameretta e corte esclusiva. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 722, Sub. 54, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 108.000,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto. Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento quattro unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 15):

- appartamento al piano terra con resede/giardino privato e posto auto, in buone condizioni di circa 85,00mq ad un prezzo di vendita di €135.000,00;
- appartamento al piano terra con garage interrato e resede privato, in buone condizioni di circa 87,00mq ad un prezzo di vendita di €140.000,00;
- appartamento al piano terra con garage interrato e resede privato, in buone condizioni di circa 92,00mq ad un prezzo di vendita di €125.000,00;
- appartamento posto al piano primo con garage interrato, in buone condizioni di circa 93,00mq ad un prezzo di vendita di €120.000,00.

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione d'uso dell'immobile, dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente, abitabili, liberi ed in buone condizioni di manutenzione, il più probabile valore di mercato è pari a €116.550,00 (1.500,00€/mq).

A tale valore devono essere sottratti i seguenti costi:

- fornitura e posa di caldaia a gas e corpi scaldanti (8.000,00€);
- fornitura e posa di rivestimento scala e corrimano al 50% (750,00€).

In conclusione il sottoscritto valuta in 1.387,00€/mq il prezzo unitario e un valore di mercato del bene di circa 108.000,00€.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente autorimessa

corredata da piccolo locale ad uso servizio igienico posta al piano seminterrato del fabbricato denominato con la lettera "B", collegata all'appartamento soprastante (sub 54) tramite scala interna, con accesso pedonale dalla scala interna condominiale e con accesso carrabile da rampa condominiale. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 722, Sub. 52, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 32.000,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto. Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento quattro unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 15B):

- appartamento al piano terra con resede/giardino privato e posto auto, in buone condizioni di circa 85,00mq ad un prezzo di vendita di €135.000,00;
- appartamento al piano terra con garage interrato e resede privato, in buone condizioni di circa 87,00mq ad un prezzo di vendita di €140.000,00;
- appartamento al piano terra con garage interrato e resede privato, in buone condizioni di circa 92,00mq ad un prezzo di vendita di €125.000,00;
- appartamento posto al piano primo con garage interrato, in buone condizioni di circa 93,00mq ad un prezzo di vendita di €120.000,00.

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione d'uso dell'immobile, dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente, abitabili, liberi ed in buone condizioni di manutenzione, il più probabile valore di mercato è pari a €37.800,00 (1.500,00€/mq).

A tale valore devono essere sottratti i seguenti costi:

- opere di finitura e completamento del servizio igienico e dell'impianto elettrico (5.000,00€);
- fornitura e posa di rivestimento scala e corrimano al 50% (750,00€).

In conclusione il sottoscritto valuta in circa 1.272,00€/mq il prezzo unitario e un valore di mercato del bene di circa 32.000,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T	77,70 mq	1.387,00 €/mq	€ 108.000,00	100,00%	€ 108.000,00
<b>Bene N° 4</b> - Garage Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1	25,20 mq	1.272,00 €/mq	€ 32.000,00	100,00%	€ 32.000,00
				Valore di stima:	€ 140.000,00

Valore di stima: € 141.310,00

**Valore finale di stima: € 127.179,00**



Il deprezzamento del 10% viene applicato per i seguenti motivi:

- tempi di vendita giudiziaria del bene, generalmente non brevi, che determinano come conseguenza un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- assenza di garanzia per vizi.



- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente il secondo appartamento di civile abitazione posto al piano terra del fabbricato denominato con la lettera "A", contando da destra, e composto da: soggiorno-pranzo con scala per accedere al garage del piano seminterrato, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale con piccolo terrazzo, cameretta e corte esclusiva. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 722, Sub. 62, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 127.900,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto. Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento quattro unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 15B):

- appartamento al piano terra con resede/giardino privato e posto auto, in buone condizioni di circa 85,00mq ad un prezzo di vendita di €135.000,00;
- appartamento al piano terra con garage interrato e resede privato, in buone condizioni di circa 87,00mq ad un prezzo di vendita di €140.000,00;
- appartamento al piano terra con garage interrato e resede privato, in buone condizioni di circa 92,00mq ad un prezzo di vendita di €125.000,00;
- appartamento posto al piano primo con garage interrato, in buone condizioni di circa 93,00mq ad un prezzo di vendita di €120.000,00.

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione d'uso dell'immobile, dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente, abitabili, liberi ed in buone condizioni di manutenzione, il più probabile valore di mercato è pari a €133.875,00 (1.500,00€/mq).

A tale valore devono essere sottratti i seguenti costi:

- fornitura e posa porte interne (1.200,00€);

- fornitura e posa di caldaia a gas (4.000,00€);
- fornitura e posa di rivestimento scala e corrimano al 50% (750,00€).

In conclusione il sottoscritto valuta in 1.447,00€/mq il prezzo unitario e un valore di mercato del bene di circa 127.900,00€.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente autorimessa corredata da lavanderia e piccolo locale ad uso servizio igienico posta al piano seminterrato del fabbricato denominato con la lettera "A", collegata all'appartamento soprastante (sub 62) tramite scala interna e con accesso carrabile da rampa condominiale. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 722, Sub. 60, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 32.720,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto. Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e proutuari, nonché da dati desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento quattro unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 15B):

- appartamento al piano terra con resede/giardino privato e posto auto, in buone condizioni di circa 85,00mq ad un prezzo di vendita di €135.000,00;
- appartamento al piano terra con garage interrato e resede privato, in buone condizioni di circa 87,00mq ad un prezzo di vendita di €140.000,00;
- appartamento al piano terra con garage interrato e resede privato, in buone condizioni di circa 92,00mq ad un prezzo di vendita di €125.000,00;
- appartamento posto al piano primo con garage interrato, in buone condizioni di circa 93,00mq ad un prezzo di vendita di €120.000,00.

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione d'uso dell'immobile, dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente, abitabili, liberi ed in buone condizioni di manutenzione, il più probabile valore di mercato è pari a €33.870,00 (1.500,00€/mq).

A tale valore devono essere sottratti i seguenti costi:

- fornitura e posa di infisso interno (400,00€);
- fornitura e posa di rivestimento scala e corrimano al 50% (750,00€).

In conclusione il sottoscritto valuta in 1.449,00€/mq il prezzo unitario e un valore di mercato del bene di circa 32.720,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Monsummano Terme (PT) - via Raffaello	89,25 mq	1.433,00 €/mq	€ 127.900,00	100,00%	€ 127.900,00



Orlandini, piano T					
<b>Bene N° 6</b> - Garage Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1	22,58 mq	1.449,00 €/mq	€ 32.720,00	100,00%	€ 32.720,00
Valore di stima:					€ 160.620,00

Valore di stima: € 160.620,00

**Valore finale di stima: € 144.558,00**

Il deprezzamento del 10% viene applicato per i seguenti motivi:

- tempi di vendita giudiziaria del bene, generalmente non brevi, che determinano come conseguenza un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- assenza di garanzia per vizi.

## LOTTO 5

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato denominato con la lettera "A", con accesso pedonale da scala interna condominiale e con accesso carrabile da rampa condominiale. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 722, Sub. 18, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.000,00

Per determinare il valore del bene in oggetto si è ritenuto di applicare il metodo del confronto. Il sottoscritto si è avvalso dei dati desunti da vari manuali immobiliari e proutuari, nonché da dati desunti da borsini immobiliari, siti internet, pubblicazioni di agenzie immobiliari e da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.

Per effettuare la stima si è proceduto prendendo come riferimento quattro unità immobiliari in vendita con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona del bene oggetto di stima. Più precisamente sono stati presi in esame i seguenti immobili (allegato 15B):

- appartamento al piano terra con resede/giardino privato e posto auto, in buone condizioni di circa 85,00mq ad un prezzo di vendita di €135.000,00;
- appartamento al piano terra con garage interrato e resede privato, in buone condizioni di circa 87,00mq ad un prezzo di vendita di €140.000,00;
- appartamento al piano terra con garage interrato e resede privato, in buone condizioni di circa 92,00mq ad un prezzo di vendita di €125.000,00;
- appartamento posto al piano primo con garage interrato, in buone condizioni di circa 93,00mq ad un prezzo di vendita di €120.000,00.

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue

dimensioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della destinazione d'uso dell'immobile, dell'attuale andamento negativo del mercato immobiliare, si è rilevato che per strutture simili a quella oggetto della presente, abitabili, liberi ed in buone condizioni di manutenzione, il più probabile valore di mercato è pari a €15.000,00 (1.500,00€/mq).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1	9,98 mq	1.500,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
				Valore di stima:	€ 15.000,00

Valore di stima: € 15.000,00

**Valore finale di stima: € 13.500,00**

Il deprezzamento del 10% viene applicato per i seguenti motivi:

- tempi di vendita giudiziaria del bene, generalmente non brevi, che determinano come conseguenza un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione, anche ordinaria;
- assenza di garanzia per vizi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa, che a seguito della comunicazione del G.E. Dott.ssa Veronica Menchi, del 10/10/2018, alla seguente procedura è stata riunita la procedure R.G. 248/2015.

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 14/09/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tridenti Fabio

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - A\_Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Foto - B\_Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazione inizio operazioni peritali
- ✓ N° 3 Altri allegati - A\_Piante stato attuale
- ✓ N° 3 Altri allegati - B\_Comunicazione accesso forzoso
- ✓ N° 4 Altri allegati - A\_Nota di trascrizione pignoramento
- ✓ N° 4 Altri allegati - B\_Piante stato attuale
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - A\_Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - B\_Nota di trascrizione pignoramento
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - A\_Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - B\_Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - A\_Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - B\_Estratto di mappa
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - A\_Visure catastali
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - B\_Planimetrie catastali
- ✓ N° 9 Altri allegati - A\_Contratti di locazione
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - B\_Visure catastali
- ✓ N° 10 Altri allegati - A\_Individuazione unità immobiliari
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - B\_Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 11 Altri allegati - A\_Accordo territoriale Uzzano 2018
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - B\_DIA 227/2010
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - A\_DIA 1893/2007
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - B\_DIA 227/2010 Elaborati grafici
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - A\_DIA 1893/2007 Elaborati grafici
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - B\_SCIA 11/2012
- ✓ N° 14 Altri allegati - A\_Piante stato sovrapposto
- ✓ N° 14 Altri allegati - B\_SCIA 11/2012 Elaborati grafici
- ✓ N° 15 Altri allegati - A\_Annunci immobiliari

✓ N° 15 Altri allegati - B\_Annunci immobiliari



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Uzzano (PT) - via di Santa Lucia, 18, piano T-1  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione da cielo a terra posto in Comune di Uzzano (PT), via Santa Lucia, 18. Più precisamente l'immobile è così composto: al piano terra rimessa, ripostiglio, soggiorno-pranzo, studio, cucina, ripostiglio, vano scala che conduce al piano primo dove si trovano disimpegno, bagno, camera e cameretta. Completano l'immobile una corte a comune che cinge l'edificio su tre lati e una soffitta accessibile tramite scala retrattile posta nel solaio del piano secondo. L'immobile risulta accessibile dalla strada comunale tramite corte a comune. Il bene si trova nel cuore dell'abitato di Uzzano, nelle vicinanze della S.S. Lucchese che collega Pescia a Buggiano e a poche centinaia di metri dai principali servizi in una zona con una buona presenza di parcheggi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 427, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 6, Part. 427, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 427, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Uzzano, relativamente al Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in "zona B1.2 - AREE EDIFICATE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE CON TIPOLOGIE ESISTENTI FINO A TRE PIANI" (artt. 52 e 56 delle N.T.A. R.U.).

**Prezzo base d'asta: € 162.350,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Uzzano (PT) - via di Santa Lucia, 16, piano T-1  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione da cielo a terra posto in Comune di Uzzano (PT), via Santa Lucia, 18. Più precisamente l'immobile è così composto: al piano terra rimessa, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, vano scala che conduce al piano primo dove si trovano disimpegno, bagno, camera e cameretta. Completano l'immobile una corte a comune che cinge l'edificio su tre lati e una soffitta accessibile tramite scala retrattile posta nel solaio del piano secondo. L'immobile risulta accessibile dalla strada comunale tramite corte a comune. Il bene si trova nel cuore dell'abitato di Uzzano, nelle vicinanze della S.S. Lucchese che collega Pescia a Buggiano e a poche centinaia di metri dai principali servizi in una zona con una buona presenza di parcheggi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 427, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Uzzano, relativamente al Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in "zona B1.2 - AREE EDIFICATE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE CON TIPOLOGIE ESISTENTI FINO A TRE PIANI" (artt. 52 e 56 delle N.T.A. R.U.).

**Prezzo base d'asta: € 147.900,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente il terzo appartamento di civile abitazione posto al piano terra del fabbricato denominato con la lettera "B",

contando da destra, e composto da: soggiorno-pranzo con scala per accedere al garage del piano seminterrato, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale con piccolo terrazzo, cameretta e corte esclusiva. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 722, Sub. 54, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monsummano Terme, relativamente al Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in "zona B5 - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DERIVANTI DA INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (art. 58 delle NTA del R.U.).

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente autorimessa corredata da piccolo locale ad uso servizio igienico posta al piano seminterrato del fabbricato denominato con la lettera "B", collegata all'appartamento soprastante (sub 54) tramite scala interna, con accesso pedonale dalla scala interna condominiale e con accesso carrabile da rampa condominiale. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 722, Sub. 52, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monsummano Terme, relativamente al Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in "zona B5 - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DERIVANTI DA INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (art. 58 delle NTA del R.U.).

**Prezzo base d'asta: € 127.179,00**

## LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente il secondo appartamento di civile abitazione posto al piano terra del fabbricato denominato con la lettera "A", contando da destra, e composto da: soggiorno-pranzo con scala per accedere al garage del piano seminterrato, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale con piccolo terrazzo, cameretta e corte esclusiva. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 722, Sub. 62, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monsummano Terme, relativamente al Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in "zona B5 - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DERIVANTI DA INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (art. 58 delle NTA del R.U.).

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente autorimessa corredata da lavanderia e piccolo locale ad uso servizio igienico posta al piano seminterrato del fabbricato denominato con la lettera "A", collegata all'appartamento soprastante (sub 62) tramite scala interna e con accesso carrabile da rampa condominiale. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 722, Sub. 60, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monsummano Terme, relativamente al Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in "zona B5 - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DERIVANTI DA INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (art. 58 delle NTA del R.U.).

**Prezzo base d'asta: € 144.558,00**

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1  
Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato denominato con la lettera "A", con accesso pedonale da scala interna condominiale e con accesso carrabile da rampa condominiale. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 722, Sub. 18, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Sulla base degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monsummano Terme, relativamente al Regolamento Urbanistico, l'immobile ricade in "zona B5 - TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DERIVANTI DA INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA (art. 58 delle NTA del R.U.).

**Prezzo base d'asta: € 13.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 247/2015 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.350,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Uzzano (PT) - via di Santa Lucia, 18, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 427, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 6, Part. 427, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 427, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	145,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interne che esterne.		
<b>Descrizione:</b>	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione da cielo a terra posto in Comune di Uzzano (PT), via Santa Lucia, 18. Più precisamente l'immobile è così composto: al piano terra rimessa, ripostiglio, soggiorno-pranzo, studio, cucina, ripostiglio, vano scala che conduce al piano primo dove si trovano disimpegno, bagno, camera e cameretta. Completano l'immobile una corte a comune che cinge l'edificio su tre lati e una soffitta accessibile tramite scala retrattile posta nel solaio del piano secondo. L'immobile risulta accessibile dalla strada comunale tramite corte a comune. Il bene si trova nel cuore dell'abitato di Uzzano, nelle vicinanze della S.S. Lucchese che collega Pescia a Buggiano e a poche centinaia di metri dai principali servizi in una zona con una buona presenza di parcheggi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.900,00**

<b>Bene N° 2 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Uzzano (PT) - via di Santa Lucia, 16, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 427, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	139,41 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interne che esterne.		
<b>Descrizione:</b>	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione da cielo a terra posto in Comune di Uzzano (PT), via Santa Lucia, 18. Più precisamente l'immobile è così composto: al piano terra rimessa, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, vano scala che conduce al piano primo dove si trovano disimpegno, bagno, camera e cameretta. Completano l'immobile una corte a comune che cinge l'edificio su tre lati e una soffitta accessibile tramite scala retrattile posta nel solaio del piano secondo. L'immobile risulta accessibile dalla strada comunale tramite corte a comune. Il bene si trova nel cuore dell'abitato di Uzzano, nelle vicinanze della S.S. Lucchese che collega Pescia a Buggiano e a poche centinaia di metri dai principali servizi in una zona con una buona presenza di parcheggi.		



<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.179,00

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 722, Sub. 54, Categoria A3	<b>Superficie</b>	77,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interna che esterna compatibile con le normali condizioni di utilizzo dell'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente il terzo appartamento di civile abitazione posto al piano terra del fabbricato denominato con la lettera "B", contando da destra, e composto da: soggiorno-pranzo con scala per accedere al garage del piano seminterrato, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale con piccolo terrazzo, cameretta e corte esclusiva. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 722, Sub. 52, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interna che esterna compatibile con le normali condizioni di utilizzo dell'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente autorimessa corredata da piccolo locale ad uso servizio igienico posta al piano seminterrato del fabbricato denominato con la lettera "B", collegata all'appartamento soprastante (sub 54) tramite scala interna, con accesso pedonale dalla scala interna condominiale e con accesso carrabile da rampa condominiale. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette		

	chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo



## LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.558,00

Bene N° 5 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 722, Sub. 62, Categoria A3	<b>Superficie</b>	89,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interna che esterna compatibile con le normali condizioni di utilizzo dell'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente il secondo appartamento di civile abitazione posto al piano terra del fabbricato denominato con la lettera "A", contando da destra, e composto da: soggiorno-pranzo con scala per accedere al garage del piano seminterrato, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera matrimoniale con piccolo terrazzo, cameretta e corte esclusiva. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 6 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 722, Sub. 60, Categoria C6	<b>Superficie</b>	22,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interna che esterna compatibile con le normali condizioni di utilizzo dell'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente autorimessa corredata da lavanderia e piccolo locale ad uso servizio igienico posta al piano seminterrato del fabbricato denominato con la lettera "A", collegata all'appartamento soprastante (sub 62) tramite scala interna e con accesso carrabile da rampa condominiale. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova		

	nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo



## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.500,00

Bene N° 7 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Monsummano Terme (PT) - via Raffaello Orlandini, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 722, Sub. 18, Categoria C6	<b>Superficie</b>	9,98 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sulla base di quanto è stato possibile vedere l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione sia interna che esterna compatibile con le normali condizioni di utilizzo dell'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di più ampio complesso immobiliare posto in Comune di Monsummano Terme, via Orlandini, accessibile da corte a comune, e più precisamente autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato denominato con la lettera "A", con accesso pedonale da scala interna condominiale e con accesso carrabile da rampa condominiale. L'immobile, inoltre, ha proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione. Il bene si trova nell'aperta campagna di Monsummano Terme a circa sette chilometri dai principali servizi e con una discreta presenza di aree destinate a parcheggio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DI SANTA LUCIA, 18, PIANO T-1**

### Iscrizioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 10/04/2007  
Reg. gen. 2122 - Reg. part. 564  
Quota: 1/1  
Importo: € 900.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola  
Data: 05/04/2007  
N° repertorio: 4163  
N° raccolta: 1457  
Note: In virtù del contratto di cessione del ramo di azienda bancaria del 28/08/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Parte II n. 108 del 11/09/2008, il Credito Emiliano S.p.a. è subentrato in tutti i rapporti giuridici inerenti l'esercizio dell'attività di raccolta del risparmio tra il pubblico e l'esercizio del credito, la prestazione di servizi di investimento nonché di attività connesse e strumentali esercitate dalla Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S.Prospero S.p.a. (già Banco Popolare di Verona e Novara S.c.a.r.l.).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 09/09/2010  
Reg. gen. 4129 - Reg. part. 905  
Quota: 1/1  
Importo: € 12.500,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 07/06/2010  
N° repertorio: 243
- **ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973)  
Iscritto a Pescia il 04/02/2013  
Reg. gen. 419 - Reg. part. 80  
Quota: 1/1  
Importo: € 455.203,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 30/01/2013  
N° repertorio: 88  
N° raccolta: 8913
- **Ipoteca a conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Pescia il 09/06/2016  
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 453  
Quota: 1/1  
Importo: € 612.064,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 306.032,38  
Data: 08/06/2016  
N° repertorio: 718  
N° raccolta: 8916



#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pescia il 30/09/2015  
Reg. gen. 3429 - Reg. part. 2401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DI SANTA LUCIA, 16, PIANO T-1**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 10/04/2007  
Reg. gen. 2122 - Reg. part. 564  
Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

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

Rogante: Notaio Gianluigi De Paola

Data: 05/04/2007

N° repertorio: 4163

N° raccolta: 1457

Note: In virtù del contratto di cessione del ramo di azienda bancaria del 28/08/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Parte II n. 108 del 11/09/2008, il Credito Emiliano S.p.a. è subentrato in tutti i rapporti giuridici inerenti l'esercizio dell'attività di raccolta del risparmio tra il pubblico e l'esercizio del credito, la prestazione di servizi di investimento nonché di attività connesse e strumentali esercitate dalla Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S.Prospiero S.p.a. (già Banco Popolare di Verona e Novara S.c.a.r.l.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 09/09/2010

Reg. gen. 4129 - Reg. part. 905

Quota: 1/1

Importo: € 12.500,00

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

Data: 07/06/2010

N° repertorio: 243

- **ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973)

Iscritto a Pescia il 04/02/2013

Reg. gen. 419 - Reg. part. 80

Quota: 1/1

Importo: € 455.203,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 30/01/2013  
N° repertorio: 88  
N° raccolta: 8913

- **Ipoteca a conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Pescia il 09/06/2016  
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 453  
Quota: 1/1  
Importo: € 612.064,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 306.032,38  
Data: 08/06/2016  
N° repertorio: 718  
N° raccolta: 8916

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Pescia il 30/09/2015  
Reg. gen. 3429 - Reg. part. 2401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 24/01/2007  
Reg. gen. 437 - Reg. part. 119  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola  
Data: 23/01/2007  
N° repertorio: 3904  
N° raccolta: 1279  
Note: In virtù del contratto di cessione del ramo di azienda bancaria del 28/08/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Parte II n. 108 del 11/09/2008, il Credito Emiliano S.p.a. è subentrato in tutti i rapporti giuridici inerenti l'esercizio dell'attività di raccolta del risparmio tra il pubblico e l'esercizio del credito, la prestazione di servizi di investimento nonché di attività connesse e strumentali esercitate

GIUDIZIARIE.it

dalla Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S.Prospiero S.p.a. (già Banco Popolare di Verona e Novara S.c.a.r.l.)

- **ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973)  
Iscritto a Pesca il 04/02/2013  
Reg. gen. 419 - Reg. part. 80  
Quota: 1/1  
Importo: € 455.203,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 30/01/2013  
N° repertorio: 88  
N° raccolta: 8913
- **Ipoteca a conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Pesca il 09/06/2016  
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 453  
Quota: 1/1  
Importo: € 612.064,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 306.032,38  
Data: 08/06/2016  
N° repertorio: 718  
N° raccolta: 8916

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pesca il 24/01/2007  
Reg. gen. 437 - Reg. part. 119  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola  
Data: 23/01/2007  
N° repertorio: 3904  
N° raccolta: 1279  
Note: In virtù del contratto di cessione del ramo di azienda bancaria del 28/08/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Parte II n. 108 del 11/09/2008, il Credito Emiliano S.p.a. è subentrato in tutti i rapporti giuridici inerenti l'esercizio dell'attività di raccolta del risparmio tra il pubblico e l'esercizio del credito, la prestazione di servizi di investimento nonché di attività connesse e strumentali esercitate dalla Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S.Prospiero S.p.a. (già Banco Popolare di Verona e Novara S.c.a.r.l.)
- **ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973)  
Iscritto a Pesca il 04/02/2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Reg. gen. 419 - Reg. part. 80

Quota: 1/1

Importo: € 455.203,60

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

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

Data: 30/01/2013

N° repertorio: 88

N° raccolta: 8913

- **Ipoteca a conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pesca il 09/06/2016

Reg. gen. 2303 - Reg. part. 453

Quota: 1/1

Importo: € 612.064,76

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

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

Capitale: € 306.032,38

Data: 08/06/2016

N° repertorio: 718

N° raccolta: 8916

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO T**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pesca il 24/01/2007

Reg. gen. 437 - Reg. part. 119

Quota: 1/1

Importo: € 4.000.000,00

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

Rogante: Notaio Gianluigi De Paola

Data: 23/01/2007

N° repertorio: 3904

N° raccolta: 1279

Note: In virtù del contratto di cessione del ramo di azienda bancaria del 28/08/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Parte II n. 108 del 11/09/2008, il Credito Emiliano S.p.a. è subentrato in tutti i rapporti giuridici inerenti l'esercizio dell'attività di raccolta del risparmio tra il pubblico e l'esercizio del credito, la prestazione di servizi di investimento nonché di attività connesse e strumentali esercitate dalla Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S.Prospiero S.p.a. (già Banco Popolare di Verona e Novara S.c.a.r.l.)

- **ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973)

Iscritto a Pesca il 04/02/2013

Reg. gen. 419 - Reg. part. 80

Quota: 1/1

Importo: € 455.203,60

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

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

Data: 30/01/2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



N° repertorio: 88

N° raccolta: 8913

- **Ipoteca a conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pescia il 09/06/2016

Reg. gen. 2303 - Reg. part. 453

Quota: 1/1

Importo: € 612.064,76

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

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

Capitale: € 306.032,38

Data: 08/06/2016

N° repertorio: 718

N° raccolta: 8916

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 24/01/2007

Reg. gen. 437 - Reg. part. 119

Quota: 1/1

Importo: € 4.000.000,00

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

Rogante: Notaio Gianluigi De Paola

Data: 23/01/2007

N° repertorio: 3904

N° raccolta: 1279

Note: In virtù del contratto di cessione del ramo di azienda bancaria del 28/08/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Parte II n. 108 del 11/09/2008, il Credito Emiliano S.p.a. è subentrato in tutti i rapporti giuridici inerenti l'esercizio dell'attività di raccolta del risparmio tra il pubblico e l'esercizio del credito, la prestazione di servizi di investimento nonché di attività connesse e strumentali esercitate dalla Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S.Prospiero S.p.a. (già Banco Popolare di Verona e Novara S.c.a.r.l.)

- **ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973)

Iscritto a Pescia il 04/02/2013

Reg. gen. 419 - Reg. part. 80

Quota: 1/1

Importo: € 455.203,60

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

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

Data: 30/01/2013

N° repertorio: 88

N° raccolta: 8913

- **Ipoteca a conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Pescia il 09/06/2016

Reg. gen. 2303 - Reg. part. 453

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Quota: 1/1  
Importo: € 612.064,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 306.032,38  
Data: 08/06/2016  
N° repertorio: 718  
N° raccolta: 8916



**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA RAFFAELLO ORLANDINI, PIANO S1**

**Iscrizioni**



- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pesca il 24/01/2007  
Reg. gen. 437 - Reg. part. 119  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.000.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Notaio Gianluigi De Paola  
Data: 23/01/2007  
N° repertorio: 3904  
N° raccolta: 1279  
Note: In virtù del contratto di cessione del ramo di azienda bancaria del 28/08/2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Parte II n. 108 del 11/09/2008, il Credito Emiliano S.p.a. è subentrato in tutti i rapporti giuridici inerenti l'esercizio dell'attività di raccolta del risparmio tra il pubblico e l'esercizio del credito, la prestazione di servizi di investimento nonché di attività connesse e strumentali esercitate dalla Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S.Prospiero S.p.a. (già Banco Popolare di Verona e Novara S.c.a.r.l.)
- **ipoteca legale** derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n.602 del 1973)  
Iscritto a Pesca il 04/02/2013  
Reg. gen. 419 - Reg. part. 80  
Quota: 1/1  
Importo: € 455.203,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 30/01/2013  
N° repertorio: 88  
N° raccolta: 8913
- **Ipoteca a conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Pesca il 09/06/2016  
Reg. gen. 2303 - Reg. part. 453  
Quota: 1/1  
Importo: € 612.064,76  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 306.032,38  
Data: 08/06/2016



N° repertorio: 718  
N° raccolta: 8916

