

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scartabelli Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 254/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO



Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	7
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	7
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	7
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	8
Lotto 1	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma	9
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma	9
Confini.....	10
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	10
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	11
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	13



Bene N° 4 - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	14
Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	16
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	16
Stato conservativo.....	17
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1	17
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma	17
Parti Comuni	17
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	17
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T.....	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1	18
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	19
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T.....	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1	20



Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	22
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	26
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	27
Normativa urbanistica.....	27
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	28
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1.....	29
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma.....	29
Lotto 2.....	30
Titolarità.....	30
Confini.....	30
Consistenza.....	30
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	34
Stima / Formazione lotti.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	37



Riserve e particolarità da segnalare	38
Riepilogo bando d'asta	41
Lotto 1	41
Lotto 2	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 254/2015 del R.G.E.	43
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 157.331,25	43
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 65.500,00	45



INCARICO



All'udienza del 04/11/2019, il sottoscritto Geom. Scartabelli Simone, con studio in Via di Porta San Marco, 57/B - 51100 - Pistoia (PT), email simone@simonescartabelli.it, PEC simone.scartabelli@geopec.it, Tel. 0573 23 030, Fax 0573 23 030, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, PIANO T

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis **** su immobile sito nel Comune di Pescia (PT), in Via Manselma, a destinazione rimessa, sviluppato su unico livello, a pianta rettangolare con ingresso carrabile sulla parete Ovest e due finestre sul lato Est. Il fabbricato ha accesso carrabile dalla corte comune. Il bene oggetto di perizia si trova in Comune di Pescia lungo Via Manselma, in area prettamente agricola, distante 2,6 km dal Centro di Pescia e 1,8 km da Uzzano.

A maggior chiarimento si allegano immagine satellitare reperiti da siti di pubblica consultazione (allegato A), estratto di mappa catastale (allegato B) ed Ortofoto dal sito Geoscopio della Regione Toscana (allegato C).

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

L'accesso è stato eseguito in totale accordo con il proprietario del bene oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, 49, PIANO T-1

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****. Su immobile ad uso abitativo, sito nel Comune di Pescia (PT), in Via Manselma, nc 49.



L'appartamento si sviluppa su due piani, al piano terra vi è un locale di sgombero, al piano primo si trovano soggiorno con angolo cottura, disimpegno, quattro camere, ripostiglio, bagno oltre a terrazzo sul lato sud dell'appartamento raggiungibile da rampa di scale esterna. L'immobile ha diritto ad una corte comune con altra abitazione ubicata nello stesso fabbricato e non oggetto di esecuzione. Il bene oggetto di perizia si trova nel Comune di Pescia in area prettamente agricola, distante 2,6 km dal centro di Pescia e 1,8 km da Uzzano.

A maggior chiarimento si allegano immagine satellitare reperiti da siti di pubblica consultazione (allegato A), estratto di mappa catastale (allegato B) ed Ortofoto dal sito Geoscopio della Regione Toscana (allegato C).

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

L'accesso è stato eseguito in totale accordo con il proprietario del bene oggetto di esecuzione

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****, su di un terreno agricolo posto in Comune di Pescia (PT), Via Manselma e ubicato a Est della rimessa descritta come bene n.1.

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

L'accesso è stato eseguito in totale accordo con il proprietario del bene oggetto di esecuzione.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****, su di un vetusto fabbricato in cattive condizioni di conservazione e manutenzione posto in Comune di Pescia (PT), Via Manselma.

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

L'accesso è stato eseguito in totale accordo con il proprietario del bene oggetto di esecuzione.

Il sopralluogo è stato sommario in quanto il fabbricato si trova in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, rendendo pericoloso l'accesso al piano primo e ad alcune porzioni del piano terra.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****, su di un terreno agricolo posto in Comune di Pescia (PT), Via Manselma, in prossimità dell'abitazione (bene n.2) ed utilizzato come giardino della stessa.



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



L'accesso è stato eseguito in totale accordo con il proprietario del bene oggetto di esecuzione.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****, su di un terreno agricolo a vivaio posto in Comune di Pescia (PT), in Via Manselma ed attestante la via pubblica.

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

L'accesso è stato eseguito in totale accordo con il proprietario del bene oggetto di esecuzione.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, 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° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, 49, PIANO T-1



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° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

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 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

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° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

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° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, PIANO T

Il bene oggetto di perizia confina con le particelle 113 sub.5 e 275, entrambe di proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, 49, PIANO T-1

Il bene oggetto di perizia confina a Nord con la particella 438 di proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis ****, a Ovest con la particella 112 proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, e con la particella 114 che si presenta come corte a comune, a Sud con la particella 594 che si presenta anch'essa come corte a comune, a Est con la rimessa ed il terreno agricolo descritti rispettivamente come bene n.1 e bene n.3 di proprietà dell'esecutato; inoltre al piano sottostante quello ove è ubicata l'abitazione oggetti di esecuzione è posta altra unità abitativa di proprietà del Sig. **** Omissis **** ma non oggetto di esecuzione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Il bene oggetto di perizia confina a Nord con la particella 438 proprietà dell'esecutato Sig. **** Omissis **** a Ovest con la particella 729 e la corte esclusiva attinente alla particella 113 entrambe proprietà anch'esse dell'esecutato, a Sud con la particella 709 proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, a Est con la particella 117 proprietà del Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Il bene oggetto di perizia confina a Nord con la particella 114, (corte a comune), a Est con la particella 243 proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, a Sud con la particella 709 proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, sul lato Ovest con la particella 114 e per metà con la particella 709 già citate precedentemente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Il bene oggetto di perizia confina sul lato Nord con la particella 594, ovvero corte a comune, su i restanti tre lati con la particella 709 proprietà della Sig.ra **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	60,14 mq	68,62 mq	0,50	34,31 mq	2,55 m	T
Totale superficie convenzionale:				34,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	34,31 mq
--	-----------------



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, 49, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sgombero piano terra	19,00 mq	25,68 mq	0,50	12,84 mq	2,80 m	T
Abitazione p.primo	94,72 mq	124,32 mq	1,00	124,32 mq	3,00 m	1
Balcone	15,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	
Giardino	117,09 mq	117,09 mq	0,10	11,71 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				153,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,12 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	519,00 mq	519,00 mq	1,00	519,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				519,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				519,00 mq		

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	79,50 mq	95,20 mq	0,50	47,60 mq	2,60 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				47,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,60 mq		



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	60,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 18/12/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 113, Sub. 1
Dal 18/12/1975 al 04/10/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 113, Sub. 1
Dal 04/10/1987 al 12/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 113, Sub. 1 Qualità Soppresso Superficie (ha are ca) 00 00 00
Dal 12/03/2008 al 28/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 113, Sub. 1 Qualità Soppresso Superficie (ha are ca) 00 00 00
Dal 28/03/2008 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 729 Categoria C2 Cl.3, Cons. 60 Rendita € 99,16 Piano T
Dal 28/05/2008 al 14/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 729 Categoria C2 Cl.3, Cons. 60 Superficie catastale 68 mq Rendita € 99,16 Piano T

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, 49, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 18/12/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 113, Sub. 1 Qualità Porzione di fabbricato rurale
Dal 01/09/1971 al 22/03/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 113, Sub. 2



		Qualità Porzione di fabbricato rurale
Dal 18/12/1975 al 04/10/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 113, Sub. 1 Qualità Porzione di fabbricato rurale
Dal 22/03/1983 al 04/10/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 113, Sub. 2 Qualità Porzione di fabbricato rurale
Dal 04/10/1987 al 12/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 113, Sub. 1 Qualità Soppresso
Dal 04/10/1987 al 12/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 113, Sub. 2 Qualità Porzione di fabbricato rurale
Dal 12/03/2008 al 28/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 113, Sub. 2 Qualità Soppresso
Dal 12/03/2008 al 28/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 113, Sub. 1 Categoria F4
Dal 28/03/2008 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 113, Sub. 2 Categoria F3
Dal 28/03/2008 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 113, Sub. 3 Categoria F3
Dal 28/05/2008 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 113, Sub. 2 Categoria F3
Dal 28/05/2008 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 113 Categoria F3 Superficie catastale 158 mq
Dal 30/07/2008 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 113, Sub. 3 Categoria F4
Dal 30/07/2008 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 113, Sub. 2 Categoria F4
Dal 30/07/2008 al 14/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 113, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 158 mq Rendita € 464,81 Piano T-1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 18/12/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 275 Qualità Orto Cl.U Superficie (ha are ca) 00 05 60



		Reddito dominicale € 11,25 Reddito agrario € 7,24
Dal 18/12/1975 al 04/10/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 275 Qualità ORTO IR FI Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 05 60 Reddito dominicale € 73,15 Reddito agrario € 37,60
Dal 04/10/1987 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 275 Qualità ORTO IR FI Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 05 19 Reddito dominicale € 67,79 Reddito agrario € 34,85
Dal 28/05/2008 al 14/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 275 Qualità ORTO IR FI Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 05 19 Reddito dominicale € 67,79 Reddito agrario € 34,85

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 18/12/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 115 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 00 62
Dal 18/12/1975 al 04/10/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 115 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 00 62
Dal 04/10/1987 al 29/11/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 115 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00 00 62
Dal 29/11/2012 al 04/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 826 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00 00 62
Dal 04/12/2012 al 14/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 826 Categoria F2 Piano T

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 26/06/1972	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 116 Qualità ORTO VIV FLO Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 45 60



		Reddito dominicale € 444,87 Reddito agrario € 176,63
Dal 26/06/1972 al 13/12/1977	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 116 Qualità ORTO IR FI Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 45 60 Reddito dominicale € 595,64 Reddito agrario € 306,16
Dal 13/12/1977 al 22/03/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 453 Qualità ORTO IR FI Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 60 Reddito dominicale € 7,84 Reddito agrario € 4,03
Dal 22/03/1983 al 04/10/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 453 Qualità ORTO IR FI Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 60 Reddito dominicale € 7,84 Reddito agrario € 4,03
Dal 04/10/1987 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 453 Qualità ORTO IR FI Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 60 Reddito dominicale € 7,84 Reddito agrario € 4,03
Dal 28/05/2008 al 14/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 453 Qualità ORTO IR FI Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 60 Reddito dominicale € 7,84 Reddito agrario € 4,03

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	100	729			C2	3	60	68 mq	99,16 €	T	

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, 49, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	100	113	5		A3	4	7,5	158 mq	464,81 €	T-1	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
100	275				Orto irriguo	1	00 05 19 mq	67,79 €	34,85 €		

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	100	826			F2					T	

Il bene, essendo classificato come collabente (categoria catastale F2), non è dotato di planimetria catastale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
100	453				ORTO IR FI	1	00 00 60 mq	7,84 €	4,03 €		

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, PIANO T

Il bene oggetto di perizia si trova in mediocri condizioni di conservazione, necessitando di opere di manutenzione. La copertura è realizzata in lastre ondulate in cemento amianto

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, 49, PIANO T-1

Il bene oggetto di perizia si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Il bene oggetto di perizia si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, e necessita di numerose opere di manutenzione, risanamento e consolidamento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, PIANO T

Il bene oggetto di perizia ha accesso tramite la corte comune distinta catastalmente nel Foglio 100 mappale 594 (bene non oggetto di pignoramento) del Comune di Pescia.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, 49, PIANO T-1

Il bene oggetto di perizia ha diritto alla corte comune distinta catastalmente, nel Foglio 100 del Comune di Pescia, dal mappale 594 (bene non oggetto di pignoramento).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Il bene oggetto di perizia ha accesso tramite la corte comune distinta catastalmente nel Foglio 100 mappale 594 (bene non oggetto di pignoramento) del Comune di Pescia.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Il bene ha accesso da corte comune ad altre proprietà non oggetto di esecuzione

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Il bene oggetto di perizia ha accesso tramite la corte comune distinta catastalmente nel Foglio 100 mappale 594 (bene non oggetto di pignoramento) del Comune di Pescia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, PIANO T



Trattasi di rimessa, posta su unico livello, in posizione prossima ma distaccata rispetto all'abitazione, con ingresso carrabile dalla corte comune particella 594. La rimessa ha struttura in muratura di blocchi in cls non intonacati e copertura sorretta da profilati metallici e costituita da lastre ondulate in cemento-amianto. Il pavimento è in battuto di cemento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, 49, PIANO T-1

Trattasi di appartamento ad uso abitativo, posto al piano primo oltre vano al piano terra ad uso locale di sgombero con ingresso indipendente. L'appartamento fa parte di un fabbricato bifamiliare. L'unità ha accesso da terrazzo a cui si giunge da rampa di scala esterna ed è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, quattro camere di cui una matrimoniale ed un bagno. Le strutture portanti verticali sono in muratura, con solai in laterocemento, il manto di copertura in laterizio. Gli infissi sono in legno dotati di avvolgibili in plastica. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti di bagno e angolo cottura.

Internamente l'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione mentre esternamente sono necessari lavori di manutenzione straordinaria per copertura e facciate.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Trattasi di rimessa-deposito, in cattive condizioni di conservazione e manutenzione, con due vani al piano terra ed uno al piano primo, come accesso carrabile dalla corte comune particella 114. La rimessa ha struttura in muratura di mattoni non intonacati, con copertura in legno e manto in laterizio. Le condizioni dell'immobile sono pessime ed abbisognano di lavori di consolidamento e manutenzione, circostanza che non ha permesso al perito estimatore di accedere in sicurezza al piano primo per effettuare sopralluogo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, il Sig. **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 11/02/1968 c.f. DVTDNL68B11G491U, e dai due figli, **** Omissis **** nata a Pescia (PT) il 04/01/1993 c.f. DVTVNT93A44G491I, **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 21/01/1996 c.f. DVTFRC96A21G491H, con il padre residenti come da certificato allegato alla lettera "I"

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, 49, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, il Sig. **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 11/02/1968 c.f. DVTDNL68B11G491U, e dai due figli, **** Omissis **** nata a Pescia (PT) il 04/01/1993 c.f. DVTVNT93A44G491I, **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 21/01/1996 c.f. DVTFRC96A21G491H, con il padre residenti come da certificato allegato alla lettera "I".



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, il Sig. **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 11/02/1968 c.f. DVTDNL68B11G491U, e dai due figli, **** Omissis **** nata a Pescia (PT) il 04/01/1993 c.f. DVTVNT93A44G491I, **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 21/01/1996 c.f. DVTFRC96A21G491H.



BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, il Sig. **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 11/02/1968 c.f. DVTDNL68B11G491U, e dai due figli, **** Omissis **** nata a Pescia (PT) il 04/01/1993 c.f. DVTVNT93A44G491I, **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 21/01/1996 c.f. DVTFRC96A21G491H.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, il Sig. **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 11/02/1968 c.f. DVTDNL68B11G491U, e dai due figli, **** Omissis **** nata a Pescia (PT) il 04/01/1993 c.f. DVTVNT93A44G491I, **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 21/01/1996 c.f. DVTFRC96A21G491H.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
		Dichiarazione di successione			
Dal 04/10/1987 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/10/1987		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR.II. Pescia	14/09/1988	3308	2205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	30/03/1988	41	69
Dal 28/05/2008 al 24/02/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	28/05/2008	53019	29457
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	12/06/2008	3224	1849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	11/06/2008	2012	1T
Dal 28/05/2008 al 24/02/2020	**** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	28/05/2008	53018	29456
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	12/06/2008	3223	1848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	11/06/2008	2011	1T

A seguito degli Atti citati l'esecutato è proprietario per l'intero del bene oggetto di stima.

In riferimento alla Denuncia di Successione apertasi a Pescia il 4/10/1987 registrata a Pescia il 30/03/1988 al n. 41 Vol. 69, vi è stata accettazione dell'eredità da parte del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] con riferimento all'atto Notaio Lenzi del 28/05/2008 repertorio n. 53018 raccolta n. 29456, trascritta a Pescia al n. particolare 2366 del 09/07/2019.

I Sig.ri [REDACTED] hanno accettato l'eredità derivante dalla Successione del padre [REDACTED] precedentemente citata, con riferimento all'atto Notaio Lenzi del 28/05/2008 repertorio n. 53019 raccolta n. 29457, trascritta a Pescia al n. particolare 2367 del 09/07/2019.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, 49, PIANO T-1



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1987 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/10/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	14/09/1988	3308	2205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	30/03/1988	41	69		
Dal 28/05/2008 al 24/02/2020	**** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	28/05/2008	53018	29456
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	12/06/2008	3223	1848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Pescia	11/06/2008	2011	1T		
Dal 28/05/2008 al 24/02/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	28/05/2008	53019	29457
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	12/06/2008	3224	1849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	11/06/2008	2012	1T		

A seguito degli Atti citati l'esecutato è proprietario per l'intero del bene oggetto di stima. In riferimento alla Denuncia di Successione apertasi a Pescia il 4 /10/1987 registrata a Pescia il 30/03/1988 al n. 41 Vol. 69, vi è stata accettazione dell'eredità da parte del Sig. [REDACTED] e della



Sig.ra [REDACTED] con riferimento all'atto Notaio Lenzi del 28/05/2008 repertorio n. 53018 raccolta n. 29456, trascritta a Pescia al n. particolare 2366 del 09/07/2019.

I Sig.ri [REDACTED] hanno accettato l'eredità derivante dalla Successione del padre I [REDACTED] precedentemente citata, con riferimento all'atto Notaio Lenzi del 28/05/2008 repertorio n. 53019 raccolta n. 29457, trascritta a Pescia al n. particolare 2367 del 09/07/2019.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1987 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/10/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	14/09/1988	3308	2205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Pescia	30/03/1988	41	69		
Dal 28/05/2008 al 24/02/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	28/05/2008	53019	29457
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	12/06/2008	3224	1849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	11/06/2008	2012	1T		
Dal 28/05/2008 al 24/02/2020	**** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	28/05/2008	53018	29456
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. Pescia	12/06/2008	3223	1848		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Pescia	11/06/2008	2011	1T

A seguito degli Atti citati l'esecutato è proprietario per l'intero del bene oggetto di stima.

In riferimento alla Denuncia di Successione apertasi a Pescia il 4 /10/1987 registrata a Pescia il 30/03/1988 al n. 41 Vol. 69, vi è stata accettazione dell'eredità da parte del Sig. ██████████ e della Sig.ra ██████████ con riferimento all'atto Notaio Lenzi del 28/05/2008 repertorio n. 53018 raccolta n. 29456, trascritta a Pescia al n. particolare 2366 del 09/07/2019.

I Sig.ri ██████████ hanno accettato l'eredità derivante dalla Successione del padre ██████████ precedentemente citata, con riferimento all'atto Notaio Lenzi del 28/05/2008 repertorio n. 53019 raccolta n. 29457, trascritta a Pescia al n. particolare 2367 del 09/07/2019.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1987 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/10/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	14/09/1988	3308	2205
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Ufficio del Registro Pescia	30/03/1988	41	69	
Dal 28/05/2008 al 24/02/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	28/05/2008	53019	29457
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	12/06/2008	3224	1849
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Ufficio del Registro di Pescia	11/06/2008	2012	1T	



Dal 28/05/2008 al 24/02/2020	**** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	28/05/2008	53018	29456
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II Pescia	12/06/2008	3223	1848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	11/06/2008	2011	1T

A seguito degli Atti citati l'esecutato è proprietario per l'intero del bene oggetto di stima. In riferimento alla Denuncia di Successione apertasi a Pescia il 4 /10/1987 registrata a Pescia il 30/03/1988 al n. 41 Vol. 69, vi è stata accettazione dell'eredità da parte del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] con riferimento all'atto Notaio Lenzi del 28/05/2008 repertorio n. 53018 raccolta n. 29456, trascritta a Pescia al n. particolare 2366 del 09/07/2019. I Sig.ri [REDACTED] hanno accettato l'eredità derivante dalla Successione del padre [REDACTED] precedentemente citata, con riferimento all'atto Notaio Lenzi del 28/05/2008 repertorio n. 53019 raccolta n. 29457, trascritta a Pescia al n. particolare 2367 del 09/07/2019.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Dal 04/10/1987 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Atti			
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/10/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	14/09/1988	3308	2205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Pescia	30/03/1988	41	69		
Dal 28/05/2008 al 24/02/2020	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	28/05/2008	53019	29457



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	12/06/2008	3224	1849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	11/06/2008	2012	1T
Dal 28/05/2008 al 24/02/2020	**** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	28/05/2008	53018	29456
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	12/06/2008	3223	1848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Pescia	11/06/2008	2011	1T	

A seguito degli Atti citati l'esecutato è proprietario per l'intero del bene oggetto di stima.

In riferimento alla Denuncia di Successione aperta a Pescia il 4 /10/1987 registrata a Pescia il 30/03/1988 al n. 41 Vol. 69, vi è stata accettazione dell'eredità da parte del Sig. ██████████ e della Sig.ra ██████████ con riferimento all'atto Notaio Lenzi del 28/05/2008 repertorio n. 53018 raccolta n. 29456, trascritta a Pescia al n. particolare 2366 del 09/07/2019.

I Sig. ██████████ hanno accettato l'eredità derivante dalla Successione del padre ██████████ precedentemente citata, con riferimento all'atto Notaio Lenzi del 28/05/2008 repertorio n. 53019 raccolta n. 29457, trascritta a Pescia al n. particolare 2367 del 09/07/2019.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 14/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Montecatini-Terme (PT) il 12/06/2008
Reg. gen. 3226 - Reg. part. 842



Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele
Data: 28/05/2008
N° repertorio: 53021
N° raccolta: 29459

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia (PT) il 23/10/2015
Reg. gen. 3779 - Reg. part. 2637
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, 49, PIANO T-1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia (PT) il 23/10/2015
Reg. gen. 3779 - Reg. part. 2637
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Montecatini-Terme (PT) il 12/06/2008
Reg. gen. 3226 - Reg. part. 842
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele
Data: 28/05/2008
N° repertorio: 53021
N° raccolta: 29459

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia (PT) il 23/10/2015
Reg. gen. 3779 - Reg. part. 2637
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia (PT) il 23/10/2015
Reg. gen. 3779 - Reg. part. 2637
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Montecatini-Terme (PT) il 12/06/2008
Reg. gen. 3226 - Reg. part. 842
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Notaio Lenzi Raffaele
Data: 28/05/2008
N° repertorio: 53021
N° raccolta: 29459

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia (PT) il 23/10/2015
Reg. gen. 3779 - Reg. part. 2637
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, PIANO T



Il bene oggetto di perizia ricade, secondo il vigente PRG, in zona "E2 - agricole di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica" di cui all'art. 63 delle NTA ed in zona "E3v-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Pianura a vocazione vivaistica" di cui all'art. 25.4 NTA del P.O. adottato in data 31.05.2019.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, 49, PIANO T-1

Il bene oggetto di perizia ricade, secondo il vigente PRG, in zona "E2 - agricole di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica" di cui all'art. 63 delle NTA ed in zona "E3v-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Pianura a vocazione vivaistica" di cui all'art. 25.4 NTA del P.O. adottato in data 31.05.2019.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Il bene oggetto di perizia ricade, secondo il vigente PRG, in zona "E2 - agricole di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica" di cui all'art. 63 delle NTA ed in zona "E3v-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Pianura a vocazione vivaistica" di cui all'art. 25.4 NTA del P.O. adottato in data 31.05.2019.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Il bene oggetto di perizia ricade, secondo il vigente PRG, in zona "E2 - agricole di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica" di cui all'art. 63 delle NTA ed in zona "E3v-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Pianura a vocazione vivaistica" di cui all'art. 25.4 NTA del P.O. adottato in data 31.05.2019.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA

Il bene oggetto di perizia ricade, secondo il vigente PRG, in zona "E2 - agricole di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica" di cui all'art. 63 delle NTA ed in zona "E3v-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Pianura a vocazione vivaistica" di cui all'art. 25.4 NTA del P.O. adottato in data 31.05.2019.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, PIANO T

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Pescia, non risultano autorizzazioni o concessioni edilizie a sanatoria che attestino la regolarità edilizia del bene oggetto di stima, lo stesso è distinguibile sulle immagini aerofotogrammetriche del 1954 reperite sul sito Geoscopio della Regione Toscana. Il fabbricato è da considerarsi non legittimato, in quanto in base all'attuale e vigente normativa regionale non vi è il requisito della doppia conformità alle norme, presupposto necessario per la sanabilità dell'immobile.



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.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA, 49, PIANO T-1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il bene oggetto di stima risulta interessato dai seguenti permessi edilizi:

- Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 51 del 16 Aprile 2003 relativa alla realizzazione di opere interne al fabbricato di civile abitazione posto in Via Manselma nc 49;
- DIA n. prot. 3622 del 14 Febbraio 2005 relativa a opere di ampliamento e ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione posto in Via Manselma nc 49, con successiva Variante finale n. prot. 16609 del 03 Luglio 2008;
- Comunicazione di inizio lavori del 08 Luglio 2005, relativa alla Denuncia di inizio attività n. prot. 3622 del 14 Febbraio 2005.



Dal sopralluogo vi sono delle variazioni modeste sulle dimensioni dei vani e altrettanto modeste traslazioni dei tramezzi interni.

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.



BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA MANSELMA



La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione del vetusto fabbricato è senz'altro antecedente al 01/09/1967 come risulta dalle immagini aerofotogrammetriche del 1954 reperite sul sito Geoscopio della Regione Toscana, e non sono stati reperiti permessi edilizi che interessino detto bene negli archivi del Comune di Pescia.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma

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

Il bene oggetto di perizia confina:

- a Nord con la particella 586 proprietà del Sig. **** Omissis **** e della **** Omissis ****, con la particella 73 proprietà della **** Omissis ****, con la particella 74 proprietà del Sig. **** Omissis ****, con la particella 75 proprietà della Sig.ra **** Omissis **** e del Sig. **** Omissis ****;
- a Est con la particella 439 proprietà della Sig.ra **** Omissis **** e del Sig. **** Omissis ****;
- a Sud con la particella 117 proprietà del Sig. **** Omissis ****, con la particella 275 proprietà del Sig. **** Omissis ****, con la particella 113 proprietà del Sig. **** Omissis ****, con la particella 112 proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, con la particella 111 proprietà della Sig.ra **** Omissis **** e del Sig. **** Omissis ****;
- a Ovest con la Via pubblica.

CONSISTENZA

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



	Netta	Lorda		le	
Terreno	6550,00 mq	6550,00 mq	1,00	6550,00 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				6550,00 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				6550,00 mq	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 05/10/1973	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 73 Qualità ORTO VIV FLO Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 07 80 Reddito dominicale € 1.051,68 Reddito agrario € 417,56
Dal 05/10/1973 al 20/01/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 438 Qualità ORTO IR FI Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 65 50 Reddito dominicale € 640,75 Reddito agrario € 338,28
Dal 20/01/1976 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 438 Qualità ORTO IR FI Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 65 50 Reddito dominicale € 640,75 Reddito agrario € 338,38
Dal 28/05/2008 al 14/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 100, Part. 438 Qualità ORTO IR FI Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 65 50 Reddito dominicale € 640,75 Reddito agrario € 338,28

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
100	438				ORTO IR FI	2	00 65 50 mq	640,75 €	338,28 €	



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sul terreno risultano posizionate delle serre agricole, realizzate in struttura metallica e teli in materiale plastico, che erano utilizzate dall'attività vivaistica svolta dall'esecutato e che ad oggi appaiono non utilizzate e da rimuovere

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in uso dall'esecutato, il Sig. **** Omissis ****.

Dalla nota della Agenzia Entrate - Ufficio di Pescia, allegata alla presente perizia, non risultano contratti locativi in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1973 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bellandi	05/10/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	23/10/1973	2852	2123
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio dei Registri di Pescia	17/10/1973	2892	212		
Dal 28/05/2008 al 24/02/2020	**** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	28/05/2008	53018	29456
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Pescia	12/06/2008	3223	1848
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Pescia	11/06/2008	2011	1T

In riferimento alla Denuncia di Successione apertasi a Pescia il 4 /10/1987 registrata a Pescia il 30/03/1988 al n. 41 Vol. 69, vi è stata accettazione dell'eredità da parte del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] con riferimento all'atto Notaio Lenzi del 28/05/2008 repertorio n. 53018 raccolta n. 29456, trascritta a Pescia al n. particolare 2366 del 09/07/2019.

I Sig.ri [REDACTED] hanno accettato l'eredità derivante dalla Successione del padre [REDACTED] precedentemente citata, con riferimento all'atto Notaio Lenzi del 28/05/2008 repertorio n. 53019 raccolta n. 29457, trascritta a Pescia al n. particolare 2367 del 09/07/2019.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Montecatini-Terme (PT) il 12/06/2008
 Reg. gen. 3226 - Reg. part. 842
 Importo: € 360.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 220.000,00
 Percentuale interessi: 6,45 %
 Rogante: Notaio Lenzi Raffaele
 Data: 28/05/2008
 N° repertorio: 53021
 N° raccolta: 29459

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Pistoia (PT) il 23/10/2015
 Reg. gen. 3779 - Reg. part. 2637
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di perizia ricade, secondo il vigente PRG, in zona "E2 - agricole di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica" di cui all'art. 63 delle NTA ed in zona "E3v-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Pianura a vocazione vivaistica" di cui all'art. 25.4 NTA del P.O. adottato in data 31.05.2019.



Non sono state reperite autorizzazioni edilizie per l'installazione delle serre presenti sul terreno.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis **** su immobile sito nel Comune di Pescia (PT), in Via Manselma, a destinazione rimessa, sviluppato su unico livello, a pianta rettangolare con ingresso carrabile sulla parete Ovest e due finestre sul lato Est. Il fabbricato ha accesso carrabile dalla corte comune. Il bene oggetto di perizia si trova in Comune di Pescia lungo Via Manselma, in area prettamente agricola, distante 2,6 km dal Centro di Pescia e 1,8 km da Uzzano. A maggior chiarimento si allegano immagine satellitare reperiti da siti di pubblica consultazione (allegato A), estratto di mappa catastale (allegato B) ed Ortofoto dal sito Geoscopio della Regione Toscana (allegato C). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 729, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 857,75
CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA
Dato quanto espresso nel paragrafo della regolarità edilizia, il magazzino rimessa dovrà essere demolito. Ai fini della stima verrà considerato quindi il valore dell'area di sedime che viene equiparato a quello del giardino (bene n.5) stabilito nel prezzo unitario di 25,00 €/mq.
Per determinare i costi di demolizione del magazzino - rimessa e dello smaltimento del materiale di risulta, considerando che l'operazione relativamente alla copertura dovrà essere effettuata da ditte specializzate nel trattamento di cemento - amianto, tale costo, sulla base dell'esperienza del sottoscritto perito estimatore, viene quantificato in via presuntiva € 11000,00, comprensivo di costi di fatturazione, oltre a € 1281,00, per onorari, compresi oneri di fatturazione, per pratica di rimessa in pristino opere abusive e € 512,40 per onorari comprensivi oneri di fatturazione per pratica catastale tipo mappale per demolizione oltre diritti catastali di € 109,00, per un totale di € 12902,40.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****. Su immobile ad uso abitativo, sito nel Comune di Pescia (PT), in Via Manselma, nc 49. L'appartamento si sviluppa su due piani, al piano terra vi è un locale di sgombero, al piano primo si trovano soggiorno con angolo cottura, disimpegno, quattro camere, ripostiglio, bagno oltre a terrazzo sul lato sud dell'appartamento raggiungibile da rampa di scale esterna. L'immobile ha diritto ad una corte comune con altra abitazione ubicata nello stesso fabbricato e non oggetto di esecuzione. Il bene oggetto di perizia si trova nel Comune di Pescia in area prettamente agricola, distante 2,6 km dal centro di Pescia e 1,8 km da Uzzano. A maggior



chiarimento si allegano immagine satellitare reperiti da siti di pubblica consultazione (allegato A), estratto di mappa catastale (allegato B) ed Ortofoto dal sito Geoscopio della Regione Toscana (allegato C).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 113, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 149.108,26

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo, rilevando da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile (il cosiddetto "Asking Price"). Le compravendite e gli annunci immobiliari di singoli appartamenti non sono numericamente significative, si è pertanto fatto riferimento ai valori delle civili abitazioni operando la parametrizzazione a immobili di pertinenza grazie all'applicazione del rapporto mercantile di ogni bene stimato (in sintesi il coefficiente percentuale applicato alla superficie lorda che determina la superficie commerciale).

Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia). Lo stato di conservazione degli immobili assunti come comparabili è "ottimo/ristrutturato" per il comparabile 1, "buono" per il comparabile 2, "buono" per il comparabile 3.

I valori unitari richiesti per i comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 valore 1250 €/mq - Comparabile 2 valore 1013 €/mq - Comparabile 3 valore 1234 €/mq.

Lo stato di manutenzione del bene oggetto di stima è "buono".

Si deve quindi procedere a correggere i prezzi marginali dei comparabili in virtù dello stato di manutenzione, stimando che per passare da stato "ottimo" a stato "buono", siano necessari 250 €/mq. Pertanto il valore corretto dei comparabili sarà: Comparabile 1 valore 1000 €/mq - Comparabile 2 valore 1013 €/mq - Comparabile 3 valore 1234 €/mq, risultando il prezzo unitario medio di € 1082 al mq. Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 10% al 20%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare della zona i cui valori immobiliari sono contenuti. Operando una diminuzione del 10% si ottiene un valore unitario arrotondato di stima di 973,8 €/mq.

Si precisa che il valore di stima del bene va deprezzato degli oneri per la sanatoria tramite accertamento di conformità ai sensi della L.R. 65/2014, relativamente a modeste variazioni dimensionali dei vani, probabilmente dovute ad imprecisione grafiche.

Di seguito si elencano i costi delle pratiche per sanare le difformità rilevate:

Gli oneri di sanatoria sono composti dalla sanzione ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014, stabilita dal Comune di Pescia da un minimo di 1000,00 ad un massimo di € 5164,00, in base alla richiesta di accertamento di conformità. Dato l'abuso la sanzione si stima, in via presuntiva, in € 1000,00. I diritti di segreteria ammontano ad € 100,00. Gli onorari tecnici per la redazione della pratica sono quantificabili in € 1921,50, comprensivi di oneri di fatturazione. Gli onorari tecnici per la planimetria catastale a variazione sono stimati in € 384,30, comprensivi di oneri di fatturazione. I diritti catastali per la presentazione della nuova planimetria catastale a variazione sono stabiliti in € 50,00. La somma totale per la richiesta di accertamento di conformità dell'appartamento è stimata in € 3410,80, precisando che la somma totale è da intendersi puramente indicativa in quanto la quantificazione della sanzione è decisione discrezionale dell'Amministrazione comunale che può essere fatta solo dopo la presentazione della pratica di accertamento di conformità.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. ****



Omissis ****, su di un terreno agricolo posto in Comune di Pescia (PT), Via Manselma e ubicato a Est della rimessa descritta come bene n.1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 100, Part. 275, Qualità Orto irriguo

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

Valore di stima del bene: € 5.190,00

Per giungere al valore di stima, non trovando beni comparabili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pescia ", edito da Exeo edizioni, operando le correzioni in base alle caratteristiche del terreno oggetto di esecuzione (fertilità, giacitura, accesso, esposizione, età, densità piante), determinando così un valore unitario al mq di € 10,00, tenendo conto la dimensione limitata del lotto.

• **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****, su di un vetusto fabbricato in cattive condizioni di conservazione e manutenzione posto in Comune di Pescia (PT), Via Manselma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 826, Categoria F2

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

Valore di stima del bene: € 16,988,44

CONSIDERAZIONI RELATIVE AL METODO DI STIMA

Nella determinazione del valore di stima si è fatto riferimento al metodo comparativo, rilevando da siti di agenzie immobiliari della zona i valori unitari per immobili assimilabili a quello oggetto di perizia, in modo da avere un valore di massima ed operare poi i deprezzamenti legati alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile (il cosiddetto "Asking Price"). Le compravendite e gli annunci immobiliari di singoli immobili non sono numericamente significative, si è pertanto fatto riferimento ai valori delle civili abitazioni operando la parametrizzazione a immobili di pertinenza grazie all'applicazione del rapporto mercantile di ogni bene stimato (in sintesi il coefficiente percentuale applicato alla superficie lorda che determina la superficie commerciale).

Dal sito www.immobiliare.it si sono rintracciati tre immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima (le schede dei comparabili sono allegate alla presente perizia). Lo stato di conservazione degli immobili assunti come comparabili è "da ristrutturare" sia per il comparabile 1 che per il comparabile 2.

I valori unitari richiesti per i comparabili sono i seguenti: Comparabile 1 valore 459,77 €/mq - Comparabile 2 valore 333,33 €/mq.

Lo stato di manutenzione del bene oggetto di stima è "da ristrutturare".

Il prezzo unitario medio risulta di € 396,55 al mq. Tale valore va diminuito di una percentuale variabile dal 10% al 20%, tenendo conto delle trattative che intercorrono dalla proposta di vendita all'effettivo passaggio e delle attuali condizioni del mercato immobiliare della zona i cui valori immobiliari sono contenuti. Operando una diminuzione del 10% si ottiene un valore unitario arrotondato di stima di 356,90 €/mq.

• **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma

Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****, su di un terreno agricolo posto in Comune di Pescia (PT), Via Manselma, in prossimità dell'abitazione (bene n.2) ed utilizzato come giardino della stessa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 100, Part. 453, Qualità ORTO IR FI

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

Valore di stima del bene: € 1.500,00

Il valore del bene, data la ridotta dimensione e il suo utilizzo a giardino, viene valutato sulla



base dell'esperienza del perito estimatore in base al prezzo unitario di 25,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Pescia (PT) - Via Manselma, piano T	34,31 mq	25,00 €/mq	€ 857,75	100,00%	€ 857,75
Bene N° 2 - Appartamento Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1	153,12 mq	973,80 €/mq	€ 149.108,26	100,00%	€ 149.108,26
Bene N° 3 - Terreno Pescia (PT) - Via Manselma	519,00 mq	10,00 €/mq	€ 5.190,00	100,00%	€ 5.190,00
Bene N° 4 - Deposito Pescia (PT) - Via Manselma	47,60 mq	356,90 €/mq	€ 16.988,44	100,00%	€ 16.988,44
Bene N° 5 - Terreno Pescia (PT) - Via Manselma	60,00 mq	25,00 €/mq	€ 1.500,00	100,00%	€ 1.500,00
				Valore di stima:	€ 173.644,45

Valore di stima: € 173.644,45

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per accertamento di conformità per opere non legittimate relative all'appartamento (bene n.2)	3410,80	€
Oneri per demolizione del magazzino - rimessa (bene n.1)	12902,40	€

Valore finale di stima: € 157.331,25

Per le specifiche delle stime si rimanda ai paragrafi "Stima" dei singoli beni.

LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. ****
Omissis ****, su di un terreno agricolo a vivaio posto in Comune di Pescia (PT), in Via



Manselma ed attestante la via pubblica.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 100, Part. 438, Qualità ORTO IR FI

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

Valore di stima del bene: € 65.500,00

Per giungere al valore di stima, non trovando beni comparabili, si è fatto riferimento al "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni agricoli - Provincia di Pescia ", edito da Exeo edizioni, operando le correzioni in base alle caratteristiche del terreno oggetto di esecuzione (fertilità, giacitura, accesso, esposizione, età, densità piante), determinando così un valore unitario al mq di € 10,00, tenendo conto la dimensione limitata del lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Pescia (PT) - Via Manselma	6550,00 mq	10,00 €/mq	€ 65.500,00	100,00%	€ 65.500,00
Valore di stima:					€ 65.500,00

Valore di stima: € 65.500,00

Valore finale di stima: € 65.500,00

Per le considerazioni sul metodo di stima si rimanda al paragrafo "Stima" del bene n. 6

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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



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

Pistoia, li 22/07/2021

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - All.A estratto Google Earth
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All.B estratto di mappa
- ✓ N° 1 Ortofoto - All.C1 Ortofoto Geoscopio Regione Toscana
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All.D1 estratto di mappa RU
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.D2 legenda RU
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.E1 visura catastale esecutato
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.E2 visura storica part.729
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.E3 visura storica part.113 sub.5
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.E4 visura storica part.113 sub.1 terreni
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.E5 visura storica part.113 sub.2 terreni
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.E6 visura storica part.113 sub.2 fabbricati
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.E7 visura storica part.113 sub.3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.E8 visura storica part.275
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.E9 visura storica part.453
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.E10 visura storica part.438
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All.F1 planimetria catastale part.729
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All.F2 planimetria catastale part.113 sub.5
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All.F3 elaborato planimetrico part.113
- ✓ N° 1 Foto - All.G1 documentazione fotografica part.113 e 729
- ✓ N° 1 Foto - All.G2 documentazione fotografica part.826 e terreni



- ✓ N° 1 Altri allegati - All.H1 ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.H2 Nota di Iscrizione R.P. 842/2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.H3 Nota di Trascrizione R.P. 2637/2015
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.E11 visura storica part.826 terreni
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.E12 visura storica part.826 fabbricati
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.I Certificato di Residenza e Stato di Famiglia
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.H4 Trascrizione R.P. 2123-1973
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.H5 Trascrizione R.P. 2205-1988
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.H6 Atto di Permuta R.P. 1848-2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.H7 Atto di Compravendita R.P. 1849-2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.L1 Comparabile 1 appartamento
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.L2 Comparabile 2 appartamento
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.M1 Conc.ed.san. n. 51-2003
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.M2 DIA n.3622-2005
- ✓ N° 1 Ortofoto - All.C2 Ortofoto Geoscopio Regione Toscana anno 1954
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.L4 Comparabile 1 deposito
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.L5 Comparabile 2 deposito
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.N Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.H8 Accettazione eredità R.P. 2366-2019
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.H9 Accettazione eredità R.P. 2367-2019
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.O nota agenzia entrate Pesca in merito ai contratti locativi



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, piano T
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis **** su immobile sito nel Comune di Pescia (PT), in Via Manselma, a destinazione rimessa, sviluppato su unico livello, a pianta rettangolare con ingresso carrabile sulla parete Ovest e due finestre sul lato Est. Il fabbricato ha accesso carrabile dalla corte comune. Il bene oggetto di perizia si trova in Comune di Pescia lungo Via Manselma, in area prettamente agricola, distante 2,6 km dal Centro di Pescia e 1,8 km da Uzzano. A maggior chiarimento si allegano immagine satellitare reperiti da siti di pubblica consultazione (allegato A), estratto di mappa catastale (allegato B) ed Ortofoto dal sito Geoscopio della Regione Toscana (allegato C). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 729, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di perizia ricade, secondo il vigente PRG, in zona "E2 - agricole di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica" di cui all'art. 63 delle NTA ed in zona "E3v-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Pianura a vocazione vivaistica" di cui all'art. 25.4 NTA del P.O. adottato in data 31.05.2019.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****. Su immobile ad uso abitativo, sito nel Comune di Pescia (PT), in Via Manselma, nc 49. L'appartamento si sviluppa su due piani, al piano terra vi è un locale di sgombero, al piano primo si trovano soggiorno con angolo cottura, disimpegno, quattro camere, ripostiglio, bagno oltre a terrazzo sul lato sud dell'appartamento raggiungibile da rampa di scale esterna. L'immobile ha diritto ad una corte comune con altra abitazione ubicata nello stesso fabbricato e non oggetto di esecuzione. Il bene oggetto di perizia si trova nel Comune di Pescia in area prettamente agricola, distante 2,6 km dal centro di Pescia e 1,8 km da Uzzano. A maggior chiarimento si allegano immagine satellitare reperiti da siti di pubblica consultazione (allegato A), estratto di mappa catastale (allegato B) ed Ortofoto dal sito Geoscopio della Regione Toscana (allegato C). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 113, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di perizia ricade, secondo il vigente PRG, in zona "E2 - agricole di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica" di cui all'art. 63 delle NTA ed in zona "E3v-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Pianura a vocazione vivaistica" di cui all'art. 25.4 NTA del P.O. adottato in data 31.05.2019.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****, su di un terreno agricolo posto in Comune di Pescia (PT), Via Manselma e ubicato a Est della rimessa descritta come bene n.1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 100, Part. 275, Qualità Orto irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di perizia ricade, secondo il vigente PRG, in zona "E2 - agricole di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica" di cui all'art. 63 delle NTA ed in zona "E3v-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Pianura a vocazione vivaistica" di cui all'art. 25.4 NTA del P.O. adottato in data 31.05.2019.



- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****, su di un vetusto fabbricato in cattive condizioni di conservazione e manutenzione posto in Comune di Pescia (PT), Via Manselma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 826, Categoria F2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di perizia ricade, secondo il vigente PRG, in zona "E2 - agricole di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica" di cui all'art. 63 delle NTA ed in zona "E3v-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Pianura a vocazione vivaistica" di cui all'art. 25.4 NTA del P.O. adottato in data 31.05.2019.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****, su di un terreno agricolo posto in Comune di Pescia (PT), Via Manselma, in prossimità dell'abitazione (bene n.2) ed utilizzato come giardino della stessa. Identificato al catasto Terreni - Fg. 100, Part. 453, Qualità ORTO IR FI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di perizia ricade, secondo il vigente PRG, in zona "E2 - agricole di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica" di cui all'art. 63 delle NTA ed in zona "E3v-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Pianura a vocazione vivaistica" di cui all'art. 25.4 NTA del P.O. adottato in data 31.05.2019.

Prezzo base d'asta: € 157.331,25

LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Via Manselma
Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****, su di un terreno agricolo a vivaio posto in Comune di Pescia (PT), in Via Manselma ed attestante la via pubblica. Identificato al catasto Terreni - Fg. 100, Part. 438, Qualità ORTO IR FI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene oggetto di perizia ricade, secondo il vigente PRG, in zona "E2 - agricole di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica" di cui all'art. 63 delle NTA ed in zona "E3v-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Pianura a vocazione vivaistica" di cui all'art. 25.4 NTA del P.O. adottato in data 31.05.2019.

Prezzo base d'asta: € 65.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2015 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.331,25

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Manselma, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 729, Categoria C2	Superficie	34,31 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di perizia si trova in mediocri condizioni di conservazione, necessitando di opere di manutenzione. La copertura è realizzata in lastre ondulate in cemento amianto		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis **** su immobile sito nel Comune di Pescia (PT), in Via Manselma, a destinazione rimessa, sviluppato su unico livello, a pianta rettangolare con ingresso carrabile sulla parete Ovest e due finestre sul lato Est. Il fabbricato ha accesso carrabile dalla corte comune. Il bene oggetto di perizia si trova in Comune di Pescia lungo Via Manselma, in area prettamente agricola, distante 2,6 km dal Centro di Pescia e 1,8 km da Uzzano. A maggior chiarimento si allegano immagine satellitare reperiti da siti di pubblica consultazione (allegato A), estratto di mappa catastale (allegato B) ed Ortofoto dal sito Geoscopio della Regione Toscana (allegato C).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, il Sig. **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 11/02/1968 c.f. DVTDNL68B11G491U, e dai due figli, **** Omissis **** nata a Pescia (PT) il 04/01/1993 c.f. DVTVNT93A44G491I, **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 21/01/1996 c.f. DVTFRC96A21G491H, con il padre residenti come da certificato allegato alla lettera "I"		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Manselma, 49, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 113, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	153,12 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di perizia si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****. Su immobile ad uso abitativo, sito nel Comune di Pescia (PT), in Via Manselma, nc 49. L'appartamento si sviluppa su due piani, al piano terra vi è un locale di sgombero, al piano primo si trovano soggiorno con angolo cottura, disimpegno, quattro camere, ripostiglio, bagno oltre a terrazzo sul lato sud dell'appartamento raggiungibile da rampa di scale esterna. L'immobile ha diritto ad una corte comune con altra abitazione ubicata nello stesso fabbricato e non oggetto di esecuzione. Il bene oggetto di perizia si trova nel Comune di Pescia in area prettamente agricola, distante 2,6 km dal centro di Pescia e 1,8 km da Uzzano. A maggior chiarimento si allegano immagine satellitare reperiti da siti di pubblica consultazione (allegato A), estratto di mappa catastale (allegato B) ed Ortofoto dal sito Geoscopio della Regione Toscana (allegato C).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, il Sig. **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 11/02/1968 c.f. DVTDNL68B11G491U, e dai due figli, **** Omissis **** nata a Pescia (PT) il 04/01/1993 c.f. DVTVNT93A44G491I, **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 21/01/1996 c.f. DVTFRC96A21G491H, con il padre residenti come da certificato allegato alla lettera "I".
------------------------------	--

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Manselma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 100, Part. 275, Qualità Orto irriguo	Superficie	519,00 mq
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****, su di un terreno agricolo posto in Comune di Pescia (PT), Via Manselma e ubicato a Est della rimessa descritta come bene n.1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, il Sig. **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 11/02/1968 c.f. DVTDNL68B11G491U, e dai due figli, **** Omissis **** nata a Pescia (PT) il 04/01/1993 c.f. DVTVNT93A44G491I, **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 21/01/1996 c.f. DVTFRC96A21G491H.		

Bene N° 4 - Deposito

Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Manselma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 826, Categoria F2	Superficie	47,60 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di perizia si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, e necessita di numerose opere di manutenzione, risanamento e consolidamento.		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****, su di un vetusto fabbricato in cattive condizioni di conservazione e manutenzione posto in Comune di Pescia (PT), Via Manselma.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, il Sig. **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 11/02/1968 c.f. DVTDNL68B11G491U, e dai due figli, **** Omissis **** nata a Pescia (PT) il 04/01/1993 c.f. DVTVNT93A44G491I, **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 21/01/1996 c.f. DVTFRC96A21G491H.		

Bene N° 5 - Terreno

Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Manselma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 100, Part. 453, Qualità ORTO IR FI	Superficie	60,00 mq



Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****, su di un terreno agricolo posto in Comune di Pescia (PT), Via Manselma, in prossimità dell'abitazione (bene n.2) ed utilizzato come giardino della stessa.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato, il Sig. **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 11/02/1968 c.f. DVTDNL68B11G491U, e dai due figli, **** Omissis **** nata a Pescia (PT) il 04/01/1993 c.f. DVTVNT93A44G4911, **** Omissis **** nato a Pescia (PT) il 21/01/1996 c.f. DVTFRC96A21G491H.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.500,00

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Manselma		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 100, Part. 438, Qualità ORTO IR FI	Superficie	6550,00 mq
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia è rappresentato dai diritti di piena proprietà 1/1 spettanti al Sig. **** Omissis ****, su di un terreno agricolo a vivaio posto in Comune di Pescia (PT), in Via Manselma ed attestante la via pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in uso dall'esecutato, il Sig. **** Omissis ****. Dalla nota della Agenzia Entrate - Ufficio di Pescia, allegata alla presente perizia, non risultano contratti locativi in essere.		

