
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Biagini Marco,
nell'Esecuzione Immobiliare 275/2013 del R.G.E. riunita con il proc. 158/2023

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	8
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	8
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	9
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	9
Lotto Unico.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	10
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	10
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	10
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	10
Titolarità.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	11
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	11
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	12
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	12
Confini.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	12
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	13
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	13
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	13

Consistenza.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	14
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	14
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	14
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	16
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	17
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	17
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	17
Dati Catastali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	19
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	19
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	20
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	20
Precisazioni.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	21
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	21
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	21
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	21
Patti.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	22



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....22

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....23

Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....23

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....23

Stato conservativo..... 23

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....23

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....23

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....24

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....24

Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....24

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....24

Parti Comuni..... 24

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....24

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....24

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....24

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....25

Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....25

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....25

Servitù, censo, livello, usi civici..... 25

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....25

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....25

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....25

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....25

Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....25

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....25

Caratteristiche costruttive prevalenti..... 26

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....26

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....26

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....26

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....26

Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....26

Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	27
Stato di occupazione.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	27
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	27
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	28
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	32
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	33
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	35
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	38
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	39
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	40
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	40
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	41
Normativa urbanistica.....	41
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....	41
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	42
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	43
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	43
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	44
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	44
Regolarità edilizia.....	44
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....	44

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	45
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	46
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	47
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....	47
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	47
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	48
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	48
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	48
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	48
Stima / Formazione lotti.....	48
Riserve e particolarità da segnalare.....	52
Riepilogo bando d'asta.....	55
Lotto Unico	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 275/2013 del R.G.E.....	59
Lotto Unico	59
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	62
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1.....	62
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	62
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2.....	63
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	63
Bene N° 5 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	64
Bene N° 6 - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T.....	64

INCARICO

All'udienza del 06/11/2023, il sottoscritto Arch. Biagini Marco, con studio in Via dei Gelli, 10 - 51100 - Pistoia (PT), email m.biagini@awn.it, PEC marco.biagini@archiworldpec.it, Tel. 0573 27386, Fax 0573 509952, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T

DESCRIZIONE

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

Appartamento (map. 328, sub.14) al grezzo in fase di realizzazione al piano primo di edificio condominiale, anche se i lavori sono ormai fermi da diverso tempo, composto da un bagno, una camera, ripostiglio, disimpegno oltre ad ampia zona giorno con angolo cottura.

L'accesso all'unità immobiliare è stato previsto attraverso l'utilizzo delle scale condominiali del costruendo edificio in aderenza, di altra proprietà tramite accordo, ma anche i lavori di detto edificio sono anch'essi ormai fermi da diverso tempo e pertanto il blocco scale si presenta allo stato grezzo all'interno di un cantiere in abbandono.

La palazzina che ospita il ristrutturando appartamento si trova sul limite Nord della città di Pescia, sponda sinistra, in un'area a destinazione prettamente residenziale con strada di accesso a fondo chiuso.

La tipologia dell'immobile è quella tipica degli anni 60/70, nonostante la ristrutturazione che prevede, ad opera di altra società, la costruzione di un immobile in adiacenza. L'area, in generale, non offre servizi pubblici nelle vicinanze, che comunque, relativamente alla dimensione della città, sono raggiungibili rapidamente (l'area dell'ospedale dista meno di 500 mt.).

L'appartamento dispone di posto auto scoperto sul lato opposto della strada, all'interno di altra proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Appartamento (map. 328, sub.21) tipologia bilocale al grezzo in fase di realizzazione al piano secondo di edificio condominiale, anche se i lavori sono ormai fermi da diverso tempo, composto da un bagno, una camera, disimpegno oltre ad ampia zona giorno con angolo cottura.

L'accesso all'unità immobiliare è stato previsto attraverso l'utilizzo delle scale condominiali del costruendo edificio in aderenza, di altra proprietà tramite accordo, ma anche i lavori di detto edificio sono anch'essi ormai fermi da diverso tempo e pertanto il blocco scale si presenta allo stato grezzo all'interno di un cantiere in abbandono.

La palazzina che ospita il ristrutturando appartamento si trova sul limite Nord della città di Pescia, sponda sinistra, in un'area a destinazione prettamente residenziale con strada di accesso a fondo chiuso.

La tipologia dell'immobile è quella tipica degli anni 60/70, nonostante la ristrutturazione che prevede, ad opera di altra società, la costruzione di un immobile in adiacenza. L'area, in generale, non offre servizi pubblici nelle vicinanze, che comunque, relativamente alla dimensione della città, sono raggiungibili rapidamente (l'area dell'ospedale dista meno di 500 mt.).

L'appartamento dispone di posto auto scoperto sul lato opposto della strada, all'interno di altra proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Appartamento (map. 328, sub.22) tipologia monolocale al grezzo in fase di realizzazione al piano secondo di edificio condominiale, anche se i lavori sono ormai fermi da diverso tempo, composto da un bagno, disimpegno oltre ad ampia zona giorno/notte con angolo cottura.

L'accesso all'unità immobiliare è stato previsto attraverso l'utilizzo delle scale condominiali del costruendo edificio in aderenza, di altra proprietà tramite accordo, ma anche i lavori di detto edificio sono anch'essi ormai fermi da diverso tempo e pertanto il blocco scale si presenta allo stato grezzo all'interno di un cantiere in abbandono.

La palazzina che ospita il ristrutturando appartamento si trova sul limite Nord della città di Pescia, sponda sinistra, in un'area a destinazione prettamente residenziale con strada di accesso a fondo chiuso.

La tipologia dell'immobile è quella tipica degli anni 60/70, nonostante la ristrutturazione che prevede, ad opera di altra società, la costruzione di un immobile in adiacenza. L'area, in generale, non offre servizi pubblici nelle vicinanze, che comunque, relativamente alla dimensione della città, sono raggiungibili rapidamente (l'area dell'ospedale dista meno di 500 mt.).

L'appartamento dispone di posto auto scoperto sul lato opposto della strada, all'interno di altra proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Posto auto scoperto (map. 330, sub.18) di 13 mq posto nel lotto di terreno sul lato opposto della strada.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il presente posto auto, come previsto dal Regolamento Edilizio comunale, fu acquistato dalla Soc. XXX per rispettare i requisiti urbanistici di legge che prevedevano l'associazione di un posto auto a ciascuna unità immobiliare a seguito della prevista ristrutturazione.

Da abbinare alla u.i. identificata al F.76, map. 328, sub. 14.



BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Posto auto scoperto (map. 330, sub.23) di 13 mq posto nel lotto di terreno sul lato opposto della strada

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Il presente posto auto, come previsto dal Regolamento Edilizio comunale, fu acquistato dalla Soc. XXX per rispettare i requisiti urbanistici di legge che prevedevano l'associazione di un posto auto a ciascuna unità immobiliare a seguito della prevista ristrutturazione.

Da abbinare alla u.i. identificata al F.76, map. 328, sub. 21.



BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Posto auto scoperto (map. 330, sub. 24) di 13 mq posto nel lotto di terreno sul lato opposto della strada

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il presente posto auto, come previsto dal Regolamento Edilizio comunale, fu acquistato dalla XXX per rispettare i requisiti urbanistici di legge che prevedevano l'associazione di un posto auto a ciascuna unità immobiliare a seguito della prevista ristrutturazione.

Da abbinare alla u.i. identificata al F.76, map. 328, sub. 22.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

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

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



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

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

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



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

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

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

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

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

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



BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

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

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

TITOLARITÀ

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

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 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

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 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, 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° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, 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 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, 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)



CONFINI

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

Parti comuni, #XXX e XXX#, #XXX e XXX e XXX#, ##, ##

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

##, #XXX e XXX#, #XXX#.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

#XXX#, #XXX e XXX #, #XXX#.



BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

#XXX e XXX#, #XXX#, parti comuni.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

#XXX#, #XXX e XXX#, parti comuni.



BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

#XXX#, #XXX#, parti comuni.



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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,68 mq	72,37 mq	1	72,37 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				72,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,70 mq	55,29 mq	1	55,29 mq	3,50 m	2
Soffitta	16,56 mq	19,60 mq	0.15	2,94 mq	0,75 m	2
Totale superficie convenzionale:				58,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il sottotetto ha altezze limitate e valori di portanza ridotti, pertanto potrà essere al massimo utilizzato come locale di sgombero a servizio dell'unità immobiliare.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,05 mq	46,88 mq	1	46,88 mq	3,50 m	
Soffitta	15,55 mq	19,13 mq	0.15	2,87 mq	0,75 m	2
Totale superficie convenzionale:				49,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il sottotetto ha altezze limitate e valori di portanza ridotti, pertanto potrà essere al massimo utilizzato come locale di sgombero a servizio dell'unità immobiliare.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0.35	4,55 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0.35	4,55 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0.35	4,55 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 328, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 11/04/2002 al 18/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 328, Sub. 14 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 289,22 Piano 1
Dal 18/04/2007 al 20/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 328, Sub. 14 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 289,22 Piano 1

I titolari catastali XXXXXXXXXX corrispondono ai titolari catastali reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 328, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani

		Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 11/04/2002 al 18/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 328, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 18/04/2007 al 13/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 328, Sub. 15 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 506,31 Piano 2 Graffato al map. 343 sub.3
Dal 13/05/2022 al 22/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 328, Sub. 21 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 56 mq Rendita € 216,91 Piano 2 Graffato part. 343, sub. 6

I titolari catastali [REDACTED] corrispondono ai titolari catastali reali

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 328, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 11/04/2002 al 18/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 328, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Rendita € 464,81 Piano T-1
Dal 18/04/2007 al 13/05/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 328, Sub. 15 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 506,31 Piano 2 Graffato al map. 343 sub.3
Dal 13/05/2022 al 22/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 328, Sub. 22 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 46 mq Rendita € 216,91 Piano 2 Graffato part. 343, sub. 7

I titolari catastali [REDACTED] corrispondono ai titolari catastali reali

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 330 Categoria D1
Dal 15/06/2004 al 21/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 330, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 25,51 Piano T
Dal 21/06/2007 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 330, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 25,51 Piano T

I titolari catastali [REDACTED] corrispondono ai titolari catastali reali

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 330 Categoria D1
Dal 15/06/2004 al 21/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 330, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 25,51 Piano T
Dal 21/06/2007 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 330, Sub. 23 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 25,51 Piano T

I titolari catastali [REDACTED] corrispondono ai titolari catastali reali

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 15/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 330 Categoria D1
Dal 15/06/2004 al 21/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 330, Sub. 24 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Rendita € 25,51
Dal 21/06/2007 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 76, Part. 330, Sub. 24 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 25,51 Piano T

I titolari catastali XXXXXXXXXX corrispondono ai titolari catastali reali

DATI CATASTALI

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

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	76	328	14		A3	5	4 vani	72 mq mq	289,22 €	1	part.343, sub.2	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è stata aggiornata per diversa distribuzione degli spazi interni, come rilevato in sede di sopralluogo peritale, su specifica richiesta del GE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

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

				Cens.				catastale			
	76	328	21		A3	5	3 vani	56 mq	216,91 €	2	part.343, sub.6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è stata aggiornata per divisione della u.i. identificata al F. 76, map. 328, sub. 15 che è stata

soppressa per la creazione di due nuove u.i. distinte e più precisamente:

a. F. 76, map. 328, sub. 21, graffato al map. 343, sub 6;

b. F. 76, map. 328, sub. 22, graffato al map. 343, sub 7;

come rilevato in sede di sopralluogo peritale, su specifica richiesta del GE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	328	22		A3	5	3 vani	46 mq	216,91 €	2	part.343, sub.7

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è stata aggiornata per divisione della u.i. identificata al F. 76, map. 328, sub. 15 che è stata

soppressa per la creazione di due nuove u.i. distinte e più precisamente:

a. F. 76, map. 328, sub. 21, graffato al map. 343. sub 6;

b. F. 76, map. 328, sub. 22, graffato al map. 343. sub 7;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

come rilevato in sede di sopralluogo peritale, su specifica richiesta del GE

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	330	18		C6	1	13 mq	13 mq	25,51 €	T	

Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si evidenzia che il posto auto in questione deve essere associato comunque ad uno dei 3 costruendi appartamenti, come previsto dalla pratica edilizia presentata al comune di Pescia.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	330	23		C6	1	13 mq	13 mq	25,51 €	T	

Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si evidenzia che il posto auto in questione deve essere associato comunque ad uno dei 3 costruendi appartamenti, come previsto dalla pratica edilizia presentata al comune di Pescia.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	330	24		C6	1	13 mq	13 mq	25,51 €	T	

Corrispondenza catastale

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

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si evidenzia che il posto auto in questione deve essere associato comunque ad uno dei 3 costruendi appartamenti, come previsto dalla pratica edilizia presentata al comune di Pescia.

PRECISAZIONI

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

Sono stati controllati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del CPC.

L'unità immobiliare è in corso di costruzione, ma il cantiere è ormai abbandonato da diversi anni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Sono stati controllati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del CPC.

L'unità immobiliare è in corso di costruzione, ma il cantiere è ormai abbandonato da diversi anni.

La presente unità immobiliare in costruzione risulta dalla divisione in essere della unità immobiliare identificata catastalmente al F.76, map.328 sub.15 graffato al map. 343 sub 3.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Sono stati controllati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del CPC.

L'unità immobiliare è in corso di costruzione, ma il cantiere è ormai abbandonato da diversi anni.

La presente unità immobiliare in costruzione risulta dalla divisione in essere della unità immobiliare identificata catastalmente al F.76, map.328 sub.15 e 343 sub 3.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Sono stati controllati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del CPC.

L'unità immobiliare (posto auto) si trova sul lato opposto della strada rispetto alla unità immobiliare alla quale dovrà essere associata urbanisticamente, come risulta dalla concessione edilizia rilasciata. Attualmente può accadere che venga saltuariamente utilizzata da altri soggetti.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Sono stati controllati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del CPC.

L'unità immobiliare (posto auto) si trova sul lato opposto della strada rispetto alla unità immobiliare alla quale dovrà essere associata urbanisticamente, come risulta dalla concessione edilizia rilasciata. Attualmente può accadere che venga saltuariamente utilizzata da altri soggetti.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Sono stati controllati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del CPC.

L'unità immobiliare (posto auto) si trova sul lato opposto della strada rispetto alla unità immobiliare alla quale dovrà essere associata urbanisticamente, come risulta dalla concessione edilizia rilasciata. Attualmente può accadere che venga saltuariamente utilizzata da altri soggetti.

PATTI

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

L'immobile risulta allo stato grezzo a seguito di fermo cantiere dei lavori di ristrutturazione e pertanto non risulta abitabile.

Patti speciali:

Dal contratto di compravendita, notaio Bafunno del 18/04/2007, risulta che:

a) "la società acquirente prende atto di non aver diritto di passo attraverso il vano scala esistente e pertanto l'accesso alle u.i. ai piani 1° e 2° in oggetto sarà permesso mediante la costruzione di una scala esterna che sarà realizzata a cura e spese della società acquirente nell'area pertinenziale di sua proprietà con diritto di appoggio o in aderenza e in sopraelevazione che la parte venditrice espressamente concede alla società acquirente".

b) "la società acquirente realizzerà, a sua totale cura e spese, il rifacimento della copertura per l'intera porzione di fabbricato sotto il quale si proiettano le unità immobiliari in oggetto.....e ciò senza aver nulla da pretendere o da avere a nessun titolo dalla parte venditrice".

c) "le parti convengono, in deroga alla disciplina del condominio degli edifici, che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle facciate sia realizzata a cura ed onere di ciascuno dei proprietari per la porzione dei prospetti riferita alle rispettive proprietà".

d) "le parti si riconoscono reciprocamente il diritto di intervenire sulle parti comuni del fabbricato per consentire i lavori di ristrutturazione a realizzarsi sulle rispettive proprietà".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

L'immobile risulta allo stato grezzo a seguito di fermo cantiere dei lavori di ristrutturazione e pertanto non risulta abitabile.

Patti speciali:

Dal contratto di compravendita, notaio Bafunno del 18/04/2007, risulta che:

a) "la società acquirente prende atto di non aver diritto di passo attraverso il vano scala esistente e pertanto l'accesso alle u.i. ai piani 1° e 2° in oggetto sarà permesso mediante la costruzione di una scala esterna che sarà realizzata a cura e spese della società acquirente nell'area pertinenziale di sua proprietà con diritto di appoggio o in aderenza e in sopraelevazione che la parte venditrice espressamente concede alla società acquirente".

b) "la società acquirente realizzerà, a sua totale cura e spese, il rifacimento della copertura per l'intera porzione di fabbricato sotto il quale si proiettano le unità immobiliari in oggetto.....e ciò senza aver nulla da pretendere o da avere a nessun titolo dalla parte venditrice".

c) "le parti convengono, in deroga alla disciplina del condominio degli edifici, che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle facciate sia realizzata a cura ed onere di ciascuno dei proprietari per la porzione dei prospetti riferita alle rispettive proprietà".

d) "le parti si riconoscono reciprocamente il diritto di intervenire sulle parti comuni del fabbricato per consentire i lavori di ristrutturazione a realizzarsi sulle rispettive proprietà".

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

L'immobile risulta allo stato grezzo a seguito di fermo cantiere dei lavori di ristrutturazione e pertanto non risulta abitabile.

Patti speciali:

Dal contratto di compravendita, notaio Bafunno del 18/04/2007, risulta che:

a) "la società acquirente prende atto di non aver diritto di passo attraverso il vano scala esistente e pertanto l'accesso alle u.i. ai piani 1° e 2° in oggetto sarà permesso mediante la costruzione di una scala esterna che sarà

realizzata a cura e spese della società acquirente nell'area pertinenziale di sua proprietà con diritto di appoggio o in aderenza e in sopraelevazione che la parte venditrice espressamente concede alla società acquirente".

b)" la società acquirente realizzerà, a sua totale cura e spese, il rifacimento della copertura per l'intera porzione di fabbricato sottoil quale si proiettano le unità immobiliari in oggetto.....e ciò senza aver nulla da pretendere o da avere a nessun titolo dalla parte venditrice".

c) "le parti convengono, in deroga alla disciplina del condominio degli edifici, che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle facciate sia realizzata a cura ed onere di ciascuno dei proprietari per la porzione dei prospetti riferita alle rispettive proprietà".

d) "le parti si riconoscono reciprocamente il diritto di intervenire sulle parti comuni del fabbricato per consentire i lavori di ristrutturazione a realizzarsi sulle rispettive proprietà".

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere per il posto auto.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere per il posto auto.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere per il posto auto.

STATO CONSERVATIVO

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

Le immagini allegate evidenziano lo stato conservativo dell'immobile in modo chiaro ed inequivocabile. Trattasi, di fatto, di un cantiere fermo da diversi anni, quindi di una situazione di aggravio in una attività di per se già problematica.

Sono state completate le opere al grezzo di realizzazione delle tramezzature interne e di nuove aperture esterne e realizzata una minima parte degli impianti termo-idraulici.

L'unità immobiliare è parzialmente invasa da piante rampicanti.

Le scale di accesso esterne, di altra proprietà, ma con diritto di passo, si trovano nella stessa situazione (cantiere in abbandono) e pertanto, al momento, inaccessibili.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Le immagini allegate evidenziano lo stato conservativo dell'immobile in modo chiaro ed inequivocabile. Trattasi, di fatto, di un cantiere fermo da diversi anni, quindi di una situazione di aggravio in una attività di per se già problematica.

Sono state completate le opere al grezzo di realizzazione delle tramezzature interne e di nuove aperture esterne e realizzata una minima parte degli impianti termo-idraulici.

Le scale di accesso esterne, di altra proprietà, ma con diritto di passo, si trovano nella stessa situazione (cantiere in abbandono) e pertanto, al momento, inaccessibili.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Le immagini allegate evidenziano lo stato conservativo dell'immobile in modo chiaro ed inequivocabile. Trattasi, di fatto, di un cantiere fermo da diversi anni, quindi di una situazione di aggravio in una attività di per se già problematica.

Sono state completate le opere al grezzo di di realizzazione delle tramezzature interne e di nuove aperture esterne.

L'unità immobiliare è parzialmente invasa da piante rampicanti.

Le scale di accesso esterne, di altra proprietà, ma con diritto di passo, si trovano nella stessa situazione cantiere in abbandono) e pertanto, al momento, inaccessibili.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

L'unità immobiliare (posto auto scoperto) è in un buono stato conservativo.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

L'unità immobiliare (posto auto scoperto) è in un buono stato conservativo.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

L'unità immobiliare (posto auto scoperto) è in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

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

Stante la situazione descritta di fermo cantiere dei lavori di ristrutturazione della unità immobiliare, al momento l'immobile pur essendo porzione di edificio, non risulta inserito in contesto condominiale.

Costituiscono parti comuni dei proprietari delle singole unità immobiliari adiacenti tutti gli elementi così come individuati dall'art. 1117 del C.C. (per es: muri a comune, facciate, coperture, ecc..).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Stante la situazione descritta di fermo cantiere dei lavori di ristrutturazione della unità immobiliare, al momento l'immobile pur essendo porzione di edificio, non risulta inserito in contesto condominiale.

Costituiscono parti comuni dei proprietari delle singole unità immobiliari adiacenti tutti gli elementi così come individuati dall'art. 1117 del C.C. (per es: muri a comune, facciate, coperture, ecc..).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Stante la situazione descritta di fermo cantiere dei lavori di ristrutturazione della unità immobiliare, al momento l'immobile pur essendo porzione di edificio, non risulta inserito in contesto condominiale.

Costituiscono parti comuni dei proprietari delle singole unità immobiliari adiacenti tutti gli elementi così come individuati dall'art. 1117 del C.C. (per es: muri a comune, facciate, coperture, ecc..).

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Costituiscono parti comuni dei proprietari delle singole unità immobiliari adiacenti tutti gli elementi così come individuati dall'art. 1117 del C.C. (per es: muri a comune, facciate, coperture, ecc..)

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Costituiscono parti comuni dei proprietari delle singole unità immobiliari adiacenti tutti gli elementi così come individuati dall'art. 1117 del C.C. (per es: muri a comune, facciate, coperture, ecc..)

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Costituiscono parti comuni dei proprietari delle singole unità immobiliari adiacenti tutti gli elementi così come individuati dall'art. 1117 del C.C. (per es: muri a comune, facciate, coperture, ecc..)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

L'immobile che contiene la presente unità immobiliare fu costruito con licenza edilizia n. 27/1959 ed ha una struttura portante mista in calcestruzzo e mattoni pieni e si sviluppa per n. 3 piani fuori terra. L'appartamento in oggetto si trova al 1° piano (2° fuori terra, ha solai in latero cemento e pareti in laterizio. L'altezza utile interna attualmente risulta essere di 3,60 mt, ma rispetto al pianerottolo di accesso la quota del solaio risulta inferiore di 45 cm.

Altre informazioni non possono essere condivise essendo lo stesso al grezzo essendo il cantiere in stato di fermo da diversi anni. Le scale di accesso, in calcestruzzo armato, sono esterne e di altra proprietà con diritto di passo, ma anche il cantiere adiacente che contiene dette scale è ugualmente in stato di fermo.

Esiste un posto auto (identificato dal map. 330, sub. 18) da associare alla presente unità immobiliare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

L'immobile che contiene la presente unità immobiliare fu costruito con licenza edilizia n. 27/1959 ed ha una struttura portante mista in calcestruzzo e mattoni pieni e si sviluppa per n. 3 piani fuori terra. L'appartamento in oggetto si trova al 2° piano (3° fuori terra, ha solai in latero cemento e pareti in laterizio. L'altezza utile interna attualmente risulta essere di 3.38/3.88 mt, ma rispetto al pianerottolo di accesso la quota del solaio risulta inferiore di 36 cm.

Altre informazioni non possono essere condivise essendo lo stesso appartamento al grezzo; il cantiere infatti è in stato di fermo da diversi anni. Le scale di accesso, in calcestruzzo armato, sono esterne e di altra proprietà con diritto di passo, ma anche il cantiere adiacente che contiene dette scale è ugualmente in stato di fermo.

Esiste un posto auto (identificato dal map. 330, sub. 23) da associare alla presente unità immobiliare.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

L'immobile che contiene la presente unità immobiliare fu costruito con licenza edilizia n. 27/1959 ed ha una struttura portante mista in calcestruzzo e mattoni pieni e si sviluppa per n. 3 piani fuori terra. L'appartamento in oggetto si trova al 2° piano (3° fuori terra, ha solai in latero cemento e pareti in laterizio. L'altezza utile interna attualmente risulta essere di 3,70 mt, ma rispetto al pianerottolo di accesso la quota del solaio risulta inferiore di 36 cm.

Altre informazioni non possono essere condivise essendo lo stesso al grezzo essendo il cantiere in stato di fermo da diversi anni. Le scale di accesso, in calcestruzzo armato, sono esterne e di altra proprietà con diritto di passo, ma anche il cantiere adiacente che contiene dette scale è ugualmente in stato di fermo.

Esiste un posto auto (identificato dal map. 330, sub. 24) da associare alla presente unità immobiliare.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto costituisce il posto auto scoperto di pertinenza del realizzando appartamento al quale dovrà essere collegato. Si trova sul lato opposto della strada, rispetto al fabbricato residenziale, e fa parte di un più ampio parcheggio di complessivi 16 posti auto.

La pavimentazione del posto auto è in masselli di cls. autobloccanti, mentre la strada interna di scorrimento ha una pavimentazione in asfalto.

Non c'è impianto di illuminazione e l'accesso avviene dalla pubblica strada attraverso apertura automatizzata.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto costituisce il posto auto scoperto di pertinenza del realizzando appartamento al quale dovrà essere collegato. Si trova sul lato opposto della strada, rispetto al fabbricato residenziale, e fa parte di un più ampio parcheggio di complessivi 16 posti auto.

La pavimentazione del posto auto è in masselli di cls. autobloccanti, mentre la strada interna di scorrimento ha una pavimentazione in asfalto.

Non c'è impianto di illuminazione e l'accesso avviene dalla pubblica strada attraverso apertura automatizzata.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto costituisce il posto auto scoperto di pertinenza del realizzando appartamento al quale dovrà essere collegato. Si trova sul lato opposto della strada, rispetto al fabbricato residenziale, e fa parte di un più ampio parcheggio di complessivi 16 posti auto.

La pavimentazione del posto auto è in masselli di cls. autobloccanti, mentre la strada interna di scorrimento ha una pavimentazione in asfalto.

Non c'è impianto di illuminazione e l'accesso avviene dalla pubblica strada attraverso apertura automatizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile non può essere occupato perchè non è stato ancora completato. Al momento i lavori di ristrutturazione sono fermi allo stato grezzo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile non può essere occupato perchè non è stato ancora completato. Al momento i lavori di ristrutturazione sono fermi allo stato grezzo.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile non può essere occupato perchè non è stato ancora completato. Al momento i lavori di ristrutturazione sono fermi allo stato grezzo.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile (posto auto) è libero e occasionalmente utilizzato, ma dovrà essere associato ad uno degli appartamenti in fase di ristrutturazione.



BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



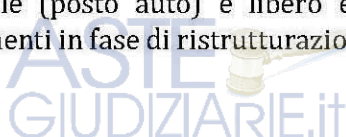
L'immobile (posto auto) è libero e occasionalmente utilizzato, ma dovrà essere associato ad uno degli appartamenti in fase di ristrutturazione.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile (posto auto) è libero e occasionalmente utilizzato, ma dovrà essere associato ad uno degli appartamenti in fase di ristrutturazione.



PROVENIENZE VENTENNALI

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1959 al 24/11/1965	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Bellandi	09/02/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	21/02/1959		253
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	21/02/1959	1216	182		
Dal 24/11/1965 al 11/04/2002	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco feri	24/11/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	04/02/1965		1853
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	01/12/1965	1805			
Dal 11/04/2002 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			

18/04/2007						
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			11/04/2002	76	168	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	18/06/2003	3399	2129	
		Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/04/2007 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Vincenzo Bafunno	18/04/2007	50257	14120	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	08/05/2007	2903	1524	
		Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	07/05/2007	2098		
Dal 18/04/2007 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Vincenzo Bafunno	18/04/2007	50257	14120	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	08/05/2007	2904	1525	
		Registrazione				
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	07/05/2007	2098		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1959 al 24/11/1965	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Bellandi	09/02/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	21/02/1959		253
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	21/02/1959	1216	182		
Dal 24/11/1965 al 11/04/2002	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Feri	24/11/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	04/02/1965	1853	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	01/12/1965	1805			
Dal 11/04/2002 al 18/04/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/04/2002	76	168
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	18/06/2003	3399	2129
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/04/2007 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Notaio Vincenzo Bafunno	18/04/2007	50257	14120		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	08/05/2007	2903	1524		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Pistoia	07/05/2007	2098			
		Dal 18/04/2007 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°		
Notaio Vincenzo Bafunno	18/04/2007			50257	14120		
Trascrizione							
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.		
Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	08/05/2007			2904	1525		
Registrazione							
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°		
Pistoia	07/05/2007			2098			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/02/1959 al	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

24/11/1965					
		Notaio Carlo Bellandi	09/02/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	21/02/1959		253
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pescia	21/02/1959	1216	182		
Dal 24/11/1965 al 11/04/2002	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Feri	24/11/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	04/02/1965	1853	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	01/12/1965	1805	
		Dal 11/04/2002 al 18/04/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	11/04/2002			76	168
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	18/06/2003			3399	2129
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2007 al 19/01/2024	**** Omissis ****			Atto notarile pubblico di compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Bafunno	18/04/2007	50257	14120
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei	08/05/2007	2904	1525		

		registri immobiliari di Pescia			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	07/05/2007	2098	
Dal 18/04/2007 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Bafunno	18/04/2007	50257	14120
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	08/05/2007	2903	1524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	07/05/2007	2098	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1961 al 02/02/1977	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Liberati	28/06/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/07/1961		1164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	11/07/1961	68	187
Dal 02/02/1977 al	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			

15/06/2004					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Bellandi	02/02/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	24/02/1977		384
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Pescia	18/02/1977	379	218	
Dal 15/06/2004 al 21/06/2007	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	15/06/2004	41540	21588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	25/06/2004	3807	2265
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 21/06/2007 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Bafunno	21/06/2007	50666	14445
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	14/07/2007	5002	2454
Registrazione					
	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1961 al 02/02/1977	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Liberati	28/06/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/07/1961		1164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	11/07/1961	68	187		
Dal 02/02/1977 al 15/06/2004	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Bellandi	02/02/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	24/02/1977		384
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	18/02/1977	379	218		
Dal 15/06/2004 al 21/06/2007	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	15/06/2004	41540	21588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	25/06/2004	3807	2265
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 21/06/2007 al 27/02/2018	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Bafunno	21/06/2007	50666	14445
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	14/07/2007	5002	2454
		Registrazione			
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1961 al 02/02/1977	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Liberati	28/06/1961		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/07/1961		1164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	11/07/1961	68	187		
Dal 02/02/1977 al 15/06/2004	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Bellandi	02/02/1977		
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	24/02/1977		384
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	18/02/1977	379	218
Dal 15/06/2004 al 21/06/2007	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	15/06/2004	41540	21588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	25/06/2004	3807	2265
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/06/2007 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Bafunno	21/06/2007	50666	14445
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Pescia	14/07/2007	5002	2454
Registrazione					
		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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 08/05/2007
Reg. gen. 2905 - Reg. part. 799
Importo: € 252.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 168.000,00
Spese: € 84.000,00
Percentuale interessi: 5,46 %
Rogante: Bafunno Vincenzo
Data: 18/04/2007
N° repertorio: 50259
N° raccolta: 14121

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 10/09/2013
Reg. gen. 3116 - Reg. part. 2170
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si evidenzia che il presente preliminare era riferito ai seguenti immobili:

- F.76, map. 328-sub. 15 e map. 343-sub. 3 graffiati, appartamento;
- F.76, map. 330-sub. 23, posto auto;

Nel Preliminare è specificato che la superficie utile dell'appartamento sarà di 39,2 mq pertanto, non essendoci corrispondenza catastale con lo stato di fatto, è presumibile che l'atto fosse riferito alla unità immobiliare più piccola posta al piano secondo, indicata con il n. 3 nel disegno di rilievo allegato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 08/05/2007
Reg. gen. 2905 - Reg. part. 799
Importo: € 252.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 168.000,00
Spese: € 84.000,00
Percentuale interessi: 5,46 %
Rogante: Bafunno Vincenzo
Data: 18/04/2007
N° repertorio: 50259
N° raccolta: 14121

Trascrizioni

- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Pescia il 28/03/2011
Reg. gen. 1356 - Reg. part. 818
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 10/09/2013
Reg. gen. 3116 - Reg. part. 2170
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 08/05/2007
Reg. gen. 2905 - Reg. part. 799

Importo: € 252.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 168.000,00
Spese: € 84.000,00
Percentuale interessi: 5,46 %
Rogante: Bafunno Vincenzo
Data: 18/04/2007
N° repertorio: 50259
N° raccolta: 14121



Trascrizioni



- **Contratto preliminare di compravendita**
Trascritto a Pescia il 28/03/2011
Reg. gen. 1356 - Reg. part. 818
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 10/09/2013
Reg. gen. 3116 - Reg. part. 2170
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 10/09/2013
Reg. gen. 3116 - Reg. part. 2170
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Contratto preliminare di compravendita**

Trascritto a Pescia il 28/03/2011

Reg. gen. 1356 - Reg. part. 818

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

Contro **** Omissis ****



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 20/10/2023

Reg. gen. 5952 - Reg. part. 3979

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 20/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 10/09/2013

Reg. gen. 3116 - Reg. part. 2170

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

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

In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione.

La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale.

Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma T.Urn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02.

Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente,

ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14.

Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16 delle NTA.

Art. 16) Parcheggi per la sosta stanziale L.122/1989

1. Ogni nuova costruzione deve dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 in quantità diversificata in base alla destinazione d'uso della stessa; i singoli posti auto devono avere dimensioni minime di ml.5,00 x 2,50.

Funzioni residenziali

Nelle zone omogenee B1 dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare oltre a quella esistente in seguito a Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva senza modifica della sagoma o Addizione volumetrica, mentre in caso di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva con modifica della sagoma, Sostituzione Edilizia e di Ristrutturazione Urbanistica è necessario dotare le Unità Immobiliari di due posti auto come per le nuove costruzioni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione.

La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale.

Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02.

Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14.

Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16 delle NTA.



Art. 16) Parcheggi per la sosta stanziale L.122/1989

1. Ogni nuova costruzione deve dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 in quantità diversificata in base alla destinazione d'uso della stessa; i singoli posti auto devono avere dimensioni minime di ml.5,00 x 2,50.

Funzioni residenziali

Nelle zone omogenee B1 dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare oltre a quella esistente in seguito a Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva senza modifica della sagoma o Addizione volumetrica, mentre in caso di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva con modifica della sagoma, Sostituzione Edilizia e di Ristrutturazione Urbanistica è necessario dotare le Unità Immobiliari di due posti auto come per le nuove costruzioni.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione.

La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale.

Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma T.Urn da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02.

Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27.

Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14.

Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16 delle NTA.



Art. 16) Parcheggi per la sosta stanziale L.122/1989

1. Ogni nuova costruzione deve dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 in quantità diversificata in base alla destinazione d'uso della stessa; i singoli posti auto devono avere dimensioni minime di ml.5,00 x 2,50.

Funzioni residenziali

Nelle zone omogenee B1 dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare oltre a quella esistente in seguito a Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva senza modifica della sagoma o Addizione volumetrica, mentre in caso di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva con modifica della sagoma, Sostituzione Edilizia e di Ristrutturazione Urbanistica è necessario dotare le Unità Immobiliari di due posti auto come per le nuove costruzioni.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione.

La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale.

Il bene in questione rappresenta il posto auto associato ad una delle unità immobiliari in fase di realizzazione, come riportato dalla DIA presentata, anche in relazione agli obblighi di legge sulla dotazione di parcheggi per gli edifici residenziali di nuova costruzione o derivanti da una ristrutturazione.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione.

La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale.

Il bene in questione rappresenta il posto auto associato ad una delle unità immobiliari in fase di realizzazione, come riportato dalla DIA presentata, anche in relazione agli obblighi di legge sulla dotazione di parcheggi per gli edifici residenziali di nuova costruzione o derivanti da una ristrutturazione.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione.

La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale.

Il bene in questione rappresenta il posto auto associato ad una delle unità immobiliari in fase di realizzazione, come riportato dalla DIA presentata, anche in relazione agli obblighi di legge sulla dotazione di parcheggi per gli edifici residenziali di nuova costruzione o derivanti da una ristrutturazione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

L'intervento di ristrutturazione con frazionamento degli immobili è stato iniziato con la presentazione della DIA n. 956/2006, prot. n. 32335 del 28/12/2006. E' stata successivamente depositata una variante finale di fine lavori, prot. n. 29152 in data 26/11/2010 identificata con la p.e. n. 625/2010. In tali pratiche edilizie ciascun appartamento in fase di ristrutturazione, ma non ancora completato, risulta associato a ciascuno dei posti auto presenti nel piazzale sul lato opposto della strada.

In relazione alla validità temporale della DIA (3 anni) e ad alcune variazioni rilevate rispetto al progetto presentato, sarà necessaria la presentazione di una nuova procedura edilizia, più esattamente di una SCIA per intervento in corso di esecuzione con pagamento di sanzione per le citate difformità riscontrate. I costi per il completamento dei lavori di questa u.i. e delle altre 2 contemplate dalla autorizzazione presentata, comprensivi delle spese tecniche di progettazione, D.L. e coordinamento della sicurezza e di quelle amministrative (sanzioni, bolli, diritti, ecc...) sono valutabili in circa 85.000/90.000,00 euro (avendo valutato i costi di completamento dei lavori in circa €. 650/mq da sommare alle spese amministrative).



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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'ultima autorizzazione, relativamente alla presente unità immobiliare. Come già evidenziato l'immobile è allo stato grezzo e dovrà essere completato con la realizzazione di tutti gli impianti, gli intonaci e le tinteggiature, i pavimenti e i rivestimenti oltre agli infissi interni ed esterni.

Resta altresì in sospeso e rilevante il problema dell'accesso, in diritto di passo, all'unità immobiliare attraverso la scala condominiale esterna di altra proprietà anch'essa allo stato grezzo in situazione di fermo cantiere.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

L'intervento di ristrutturazione con frazionamento degli immobili è stato iniziato con la presentazione della DIA n. 956/2006, prot. n. 32335 del 28/12/2006. E' stata successivamente depositata una variante finale di fine lavori, prot. n. 29152 in data 26/11/2010 identificata con la p.e. n. 625/2010. In tali pratiche edilizie ciascun appartamento in fase di ristrutturazione, ma non ancora completato, risulta associato a ciascuno dei posti auto presenti nel piazzale sul lato opposto della strada.

In relazione alla validità temporale della DIA (3 anni) e ad alcune variazioni rilevate rispetto al progetto presentato, sarà necessaria la presentazione di una nuova procedura edilizia, più esattamente di una SCIA per intervento in corso di esecuzione con pagamento di sanzione per le citate difformità riscontrate. I costi per il completamento dei lavori di questa u.i. e delle altre 2 contemplate dalla autorizzazione presentata, comprensivi delle spese tecniche di progettazione, D.L. e coordinamento della sicurezza e di quelle amministrative (sanzioni, bolli, diritti, ecc...) sono valutabili in circa 65.000/70.000,00 euro (avendo valutato i costi di completamento dei lavori in circa €. 650/mq da sommare alle spese amministrative).

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 corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'ultima autorizzazione, relativamente alla presente unità immobiliare; in particolare si rileva la non realizzazione del terrazzo a tasca per problematiche connesse alla portanza del solaio del sottotetto. Come già evidenziato l'immobile è allo stato grezzo e dovrà essere completato con la realizzazione di tutti gli impianti, gli intonaci e le tinteggiature, i pavimenti e i rivestimenti oltre agli infissi interni ed esterni.

Resta altresì in sospeso e rilevante il problema dell'accesso, in diritto di passo, all'unità immobiliare attraverso la scala condominiale esterna di altra proprietà, anch'essa allo stato grezzo in situazione di fermo cantiere.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

L'intervento di ristrutturazione con frazionamento degli immobili è stato iniziato con la presentazione della DIA n. 956/2006, prot. n. 32335 del 28/12/2006. E' stata successivamente depositata una variante finale di fine lavori, prot. n. 29152 in data 26/11/2010 identificata con la p.e. n. 625/2010. In tali pratiche edilizie ciascun appartamento in fase di ristrutturazione, ma non ancora completato, risulta associato a ciascuno dei posti auto presenti nel piazzale sul lato opposto della strada.

In relazione alla validità temporale della DIA (3 anni) e ad alcune variazioni rilevate rispetto al progetto presentato, sarà necessaria la presentazione di una nuova procedura edilizia, più esattamente di una SCIA per

intervento in corso di esecuzione con pagamento di sanzione per le citate difformità riscontrate. I costi per il completamento dei lavori di questa u.i. e delle altre 2 contemplate dalla autorizzazione presentata, comprensivi delle spese tecniche di progettazione, D.L. e coordinamento della sicurezza e di quelle amministrative (sanzioni, bolli, diritti, ecc...) sono valutabili in circa 60.000/65.000,00 euro (avendo valutato i costi di completamento dei lavori in circa €. 650/mq da sommare alle spese amministrative).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'ultima autorizzazione, relativamente alla presente unità immobiliare; in particolare si rileva la sostanziale trasformazione da bilocale a monolocale con la traslazione del servizio igienico a ridosso dell'ingresso e la non realizzazione del terrazzo a tasca per problematiche connesse alla portanza del solaio del sottotetto. Come già evidenziato l'immobile è allo stato grezzo e dovrà essere completato con la realizzazione di tutti gli impianti, gli intonaci e le tinteggiature, i pavimenti e i rivestimenti oltre agli infissi interni ed esterni.

Resta altresì in sospeso e rilevante il problema dell'accesso, in diritto di passo, all'unità immobiliare attraverso la scala condominiale esterna di altra proprietà, anch'essa allo stato grezzo in situazione di fermo cantiere.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

Il posto auto è stato realizzato con la presentazione della DIA n. 956/2006, prot. n. 32335 del 28/12/2006. E' stata successivamente depositata una variante finale di fine lavori, prot. n. 29152 in data 26/11/2010 identificata con la p.e. n. 625/2010. In tali pratiche edilizie ciascun posto auto risulta associato a ciascuno degli appartamenti in fase di ristrutturazione non ancora completati e pertanto potrà essere venduto a servizio dell'appartamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

Il posto auto è stato realizzato con la presentazione della DIA n. 956/2006, prot. n. 32335 del 28/12/2006. E' stata successivamente depositata una variante finale di fine lavori, prot. n. 29152 in data 26/11/2010 identificata con la p.e. n. 625/2010. In tali pratiche edilizie ciascun posto auto risulta associato a ciascuno degli appartamenti in fase di ristrutturazione non ancora completati e pertanto potrà essere venduto a servizio dell'appartamento.



BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

Il posto auto è stato realizzato con la presentazione della DIA n. 956/2006, prot. n. 32335 del 28/12/2006. E' stata successivamente depositata una variante finale di fine lavori, prot. n. 29152 in data 26/11/2010 identificata con la p.e. n. 625/2010. In tali pratiche edilizie ciascun posto auto risulta associato a ciascuno degli appartamenti in fase di ristrutturazione non ancora completati e pertanto potrà essere venduto a servizio dell'appartamento.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

Al momento non sono quantificabili, in relazione alla oggettiva situazione delle unità immobiliari ampiamente descritta.



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

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



Al momento non sono quantificabili, in relazione alla oggettiva situazione delle unità immobiliari ampiamente descritta.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

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

Al momento non sono quantificabili, in relazione alla oggettiva situazione delle unità immobiliari ampiamente descritta.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

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

Al momento non sono quantificabili, in relazione alla oggettiva situazione delle unità immobiliari ampiamente descritta.

BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

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

Al momento non sono quantificabili, in relazione alla oggettiva situazione delle unità immobiliari ampiamente descritta.

BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

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

Al momento non sono quantificabili, in relazione alla oggettiva situazione delle unità immobiliari ampiamente descritta.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Essendo stati venduti i beni ubicati in comune di Agliana, di fatto abitabili, conseguentemente, con la presente integrazione della perizia in atti, si procede alla formazione di un unico lotto, comprendente gli immobili ubicati in comune di Pescia, ancora al grezzo e con problematiche rilevanti circa la conclusione dei lavori che saranno esplicate nella presente perizia.

E' stato deciso di costituire un unico lotto sia per il valore complessivo, sia per il fatto che trattasi di immobili da completare e infine associando i posti auto con i costruendi appartamenti per il legame di dotazione urbanistica che li unisce e necessita per la possibile conclusione dei lavori.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1

Appartamento (map. 328, sub.14) al grezzo in fase di realizzazione al piano primo di edificio condominiale, anche se i lavori sono ormai fermi da diverso tempo, composto da un bagno, una camera, ripostiglio, disimpegno oltre ad ampia zona giorno con angolo cottura. L'accesso all'unità immobiliare è stato previsto attraverso l'utilizzo delle scale condominiali del costruendo edificio in aderenza, di altra proprietà tramite accordo, ma anche i lavori di detto edificio sono anch'essi ormai fermi da diverso tempo e pertanto il blocco scale si presenta allo stato grezzo all'interno di un cantiere in abbandono. La palazzina che ospita il ristrutturando appartamento si trova sul limite Nord della città di Pescia, sponda sinistra, in un'area a destinazione prettamente residenziale con strada di accesso a fondo chiuso. La tipologia dell'immobile è quella tipica degli anni 60/70, nonostante la ristrutturazione che prevede, ad opera di altra società, la costruzione di un immobile in adiacenza. L'area, in generale, non offre servizi pubblici nelle vicinanze, che comunque, relativamente alla dimensione della città, sono raggiungibili rapidamente (l'area dell'ospedale dista meno di 500 mt.). L'appartamento dispone di posto auto scoperto sul lato opposto della strada, all'interno di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 14, Categoria A3, Graffato part.343, sub.2

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

Valore di stima del bene: € 27.862,45

Nel mese di Dicembre 2023 per gli immobili in vendita a Pescia sono stati richiesti in media 1.100 € al metro quadro.

Tra i comuni della provincia di Pistoia è sicuramente tra quelli con i prezzi più bassi. La zona dei beni oggetto del pignoramento, a Nord dell'ospedale, è una zona tranquilla a carattere residenziale.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 40/45% inferiore alla quotazione media regionale ed è anche di circa il 20% inferiore alla quotazione media provinciale.

Il prezzo degli appartamenti a Pescia non è per nulla uniforme, anche se nella maggioranza dei casi è compreso tra 900 €/m² e 1.1.500 €/m².

Come accade spesso in questo periodo, si trovano anche immobili con quotazioni decisamente minori rispetto alla media generale, determinate solitamente dalla necessità di vendita del proprietario.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato in relazione ai seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche dell'immobile (esposizione, luminosità, conservazione, vetustà, autonomia, ecc..) e della zona e della relativa accessibilità, stato di manutenzione e finiture, oltre che del suo dimensionamento e della situazione del mercato immobiliare. Sono stati quindi presi in esame e valutati i valori del mercato immobiliare locale nella stessa zona e per immobili simili. Tali valori sono stati ridotti del 15%, trattandosi di richieste e non di valori reali di compravendita.

I costi per il completamento dei lavori di questa u.i. e delle altre 2 contemplate dalla autorizzazione presentata, comprensivi delle spese tecniche di progettazione, D.L. e coordinamento della sicurezza e di quelle amministrative (sanzioni, bolli, diritti, ecc..) sono valutabili in circa 125.000/130.000,00 euro (avendo valutato i costi di completamento dei lavori in circa €. 550/mq da sommare alle spese amministrative).

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2

Appartamento (map. 328, sub.21) tipologia bilocale al grezzo in fase di realizzazione al piano secondo di edificio condominiale, anche se i lavori sono ormai fermi da diverso tempo, composto da un bagno, una camera, disimpegno oltre ad ampia zona giorno con angolo cottura. L'accesso all'unità immobiliare è stato previsto attraverso l'utilizzo delle scale condominiali del costruendo edificio in aderenza, di altra proprietà tramite accordo, ma anche i lavori di detto edificio sono anch'essi ormai fermi da diverso tempo e pertanto il blocco scale si presenta allo stato grezzo all'interno di un cantiere in abbandono. La palazzina che ospita il ristrutturando appartamento si trova sul limite Nord della città di Pescia, sponda sinistra, in un'area a destinazione prettamente residenziale con strada di accesso a fondo chiuso. La tipologia dell'immobile è quella tipica degli anni 60/70, nonostante la ristrutturazione che prevede, ad opera di altra società, la costruzione di un immobile in adiacenza. L'area, in generale, non offre servizi pubblici nelle vicinanze, che comunque, relativamente alla dimensione della città, sono raggiungibili rapidamente (l'area dell'ospedale dista meno di 500 mt.). L'appartamento dispone di posto auto scoperto sul lato opposto della strada, all'interno di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 21, Categoria A3, Graffato part.343, sub.6

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

Valore di stima del bene: € 22.418,55

Nel mese di Dicembre 2023 per gli immobili in vendita a Pescia sono stati richiesti in media 1.100 € al metro quadro.

Tra i comuni della provincia di Pistoia è sicuramente tra quelli con i prezzi più bassi. La zona dei beni oggetto del pignoramento, a Nord dell'ospedale, è una zona tranquilla a carattere residenziale.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 40/45% inferiore alla quotazione media regionale ed è anche di circa il 20% inferiore alla quotazione media provinciale.

Il prezzo degli appartamenti a Pescia non è per nulla uniforme, anche se nella maggioranza dei casi è compreso tra 900 €/m² e 1.1.500 €/m².

Come accade spesso in questo periodo, si trovano anche immobili con quotazioni decisamente minori rispetto alla media generale, determinate solitamente dalla necessità di vendita del proprietario.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato in relazione ai seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche dell'immobile (esposizione, luminosità, conservazione, vetustà, autonomia, ecc..) e della zona e della relativa accessibilità, stato di manutenzione e finiture, oltre che del suo dimensionamento e della situazione del mercato immobiliare. Sono stati quindi presi in esame e valutati i valori del mercato immobiliare locale nella stessa zona e per immobili simili. Tali valori sono stati ridotti del 15%, trattandosi di richieste e non di valori reali di compravendita.

I costi per il completamento dei lavori di questa u.i. e delle altre 2 contemplate dalla autorizzazione presentata, comprensivi delle spese tecniche di progettazione, D.L. e coordinamento della sicurezza e di quelle amministrative (sanzioni, bolli, diritti, ecc..) sono valutabili in circa 125.000/130.000,00 euro (avendo valutato i costi di completamento dei lavori in circa €. 550/mq da sommare alle spese amministrative).

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2

Appartamento (map. 328, sub.22) tipologia monolocale al grezzo in fase di realizzazione al piano secondo di edificio condominiale, anche se i lavori sono ormai fermi da diverso tempo, composto da un bagno, disimpegno oltre ad ampia zona giorno/notte con angolo cottura. L'accesso all'unità immobiliare è stato previsto attraverso l'utilizzo delle scale condominiali del costruendo edificio in aderenza, di altra proprietà tramite accordo, ma anche i lavori di detto edificio sono anch'essi ormai fermi da diverso tempo e pertanto il blocco scale si presenta allo stato grezzo all'interno di un cantiere in abbandono. La palazzina che ospita il ristrutturando appartamento si trova sul limite Nord della città di Pescia, sponda sinistra, in un'area a destinazione prettamente residenziale con strada di accesso a fondo chiuso. La tipologia dell'immobile è quella tipica degli anni 60/70, nonostante la ristrutturazione che prevede, ad opera di altra società, la costruzione di un immobile in adiacenza. L'area, in generale, non offre servizi pubblici nelle vicinanze, che comunque, relativamente alla dimensione della città, sono raggiungibili rapidamente (l'area dell'ospedale dista meno di 500 mt.). L'appartamento dispone di posto auto scoperto sul lato opposto della strada, all'interno di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 22, Categoria A3, Graffato part.343, sub.7

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



Valore di stima del bene: € 19.153,75

Nel mese di Dicembre 2023 per gli immobili in vendita a Pescia sono stati richiesti in media 1.100 € al metro quadro.

Tra i comuni della provincia di Pistoia è sicuramente tra quelli con i prezzi più bassi. La zona dei beni oggetto del pignoramento, a Nord dell'ospedale, è una zona tranquilla a carattere residenziale.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 40/45% inferiore alla quotazione media regionale ed è anche di circa il 20% inferiore alla quotazione media provinciale.

Il prezzo degli appartamenti a Pescia non è per nulla uniforme, anche se nella maggioranza dei casi è compreso tra 900 €/m² e 1.1.500 €/m².

Come accade spesso in questo periodo, si trovano anche immobili con quotazioni decisamente minori rispetto alla media generale, determinate solitamente dalla necessità di vendita del proprietario.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato in relazione ai seguenti parametri: ubicazione dell'immobile, caratteristiche dell'immobile (esposizione, luminosità, conservazione, vetustà, autonomia, ecc..) e della zona e della relativa accessibilità, stato di manutenzione e finiture, oltre che del suo dimensionamento e della situazione del mercato immobiliare. Sono stati quindi presi in esame e valutati i valori del mercato immobiliare locale nella stessa zona e per immobili simili. Tali valori sono stati ridotti del 15%, trattandosi di richieste e non di valori reali di compravendita.

I costi per il completamento dei lavori di questa u.i. e delle altre 2 contemplate dalla autorizzazione presentata, comprensivi delle spese tecniche di progettazione, D.L. e coordinamento della sicurezza e di quelle amministrative (sanzioni, bolli, diritti, ecc..) sono valutabili in circa 125.000/130.000,00 euro (avendo valutato i costi di completamento dei lavori in circa € 550/mq da sommare alle spese amministrative).

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T

Posto auto scoperto (map. 330, sub.18) di 13 mq posto nel lotto di terreno sul lato opposto della strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 330, Sub. 18, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.254,25

Si applica il prezzo intero valutato al mq stante il collegamento del posto auto alla unità immobiliare e la buone condizioni di cui si presenta.

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T

Posto auto scoperto (map. 330, sub.23) di 13 mq posto nel lotto di terreno sul lato opposto della strada

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 330, Sub. 23, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.254,25

Si applica il prezzo intero valutato al mq stante il collegamento del posto auto alla unità immobiliare e la buone condizioni di cui si presenta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T

Posto auto scoperto (map. 330, sub. 24) di 13 mq posto nel lotto di terreno sul lato opposto della strada

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 330, Sub. 24, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.254,25

Si applica il prezzo intero valutato al mq stante il collegamento del posto auto alla unità immobiliare e la buone condizioni di cui si presenta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1	72,37 mq	385,00 €/mq	€ 27.862,45	100,00%	€ 27.862,45
Bene N° 2 - Appartamento Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2	58,23 mq	385,00 €/mq	€ 22.418,55	100,00%	€ 22.418,55
Bene N° 3 - Appartamento Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2	49,75 mq	385,00 €/mq	€ 19.153,75	100,00%	€ 19.153,75
Bene N° 4 - Posto auto Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T	4,55 mq	935,00 €/mq	€ 4.254,25	100,00%	€ 4.254,25
Bene N° 5 - Posto auto Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T	4,55 mq	935,00 €/mq	€ 4.254,25	100,00%	€ 4.254,25
Bene N° 6 - Posto auto Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T	4,55 mq	935,00 €/mq	€ 4.254,25	100,00%	€ 4.254,25
Valore di stima:					€ 82.197,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per il lotto costituito si segnalano i seguenti aspetti di criticità:

a) il posto auto identificato catastalmente al F.76, map. 330, sub. 23 è stato ricompreso nel verbale di pignoramento anche se è stato specificato che lo stesso debba intendersi esteso anche a tutto quanto sia gravabile ai sensi di legge. L'unità immobiliare (posto auto) si trova sul lato opposto della strada rispetto alla unità immobiliare alla quale dovrà essere associata urbanisticamente, come risulta dalla DIA edilizia presentata.

b) nel verbale di pignoramento iniziale era stato indicata, tra le altre, l'u.i. identificata catastalmente al F. 76, map. 328, sub 15: tale u.i. rappresentava un appartamento posto al piano 2° del fabbricato, ma come emerso dal sopralluogo, a seguito di richiesta di concessione edilizia presso il Comune di Pescia, l'unità immobiliare era stata suddivisa in due distinte unità immobiliari senza che fosse stato provveduto al frazionamento catastale, infatti solitamente l'aggiornamento catastale avviene alla conclusione dei lavori che nel caso in questione non sono però mai stati conclusi. Su richiesta del GE si era provveduto al frazionamento catastale della citata u.i che è stata frazionata in due u.i. mediante soppressione della stessa e creazione di due nuove u.i. distinte e più precisamente:

a) F. 76, map. 328, sub. 21, graffato al map. 343, sub. 6;

b) F. 76, map. 328, sub. 22, graffato al map. 343, sub. 7;

c) in occasione del frazionamento catastale richiesto dal GE è stato provveduto all'aggiornamento della u.i. identificata al F. 76, map. 328, sub.14 per la diversa distribuzione degli spazi interni riscontrati in occasione dei sopralluoghi eseguiti.

d) gli immobili identificati catastalmente al F. 76, map. 328, sub.14, sub.21 e sub.22 attualmente sono al grezzo, risultato di una ristrutturazione non completata iniziata con la presentazione della DIA n. 956/2006 e variata con la variante finale n. 625/2010 del 26/11/2010, prot. n. 29152.

e) gli immobili di cui al p.to d) per i quali inizialmente erano stati previsti gli accessi dalla scala a comune presente nell'immobile, con la variante finale, oltre ad altre modifiche distributive, è stato previsto l'accesso utilizzando il diritto di passo (previo accordo privato non fornito al sottoscritto CTU) attraverso una scala esterna condominiale dell'edificio in costruzione in adiacenza, nel rispetto di quanto indicato nel contratto di compravendita, notaio Bafunno del 18/04/2007, nel quale "la società acquirente prende atto di non aver diritto di passo attraverso il vano scala esistente e pertanto l'accesso alle u.i. ai piani 1° e 2° in oggetto sarà permesso mediante la costruzione di una scala esterna che sarà realizzata a cura e spese della società acquirente nell'area pertinenziale di sua proprietà con diritto di appoggio o in aderenza e in sopraelevazione che la parte venditrice espressamente concede alla società acquirente".

f) anche l'edificio adiacente in costruzione, di altra proprietà, si trova in uno stato di fermo cantiere causa problematiche di vario tipo per le quali la ripresa dei lavori non sembra imminente; pertanto risulta difficile immaginare una reale possibilità di accesso in tempi brevi. Si è provato a valutare l'ipotesi di un completamento della scala in modo provvisoriamente autonomo, previo accordo con la proprietà, ma risulterebbe un aggravio economico sulle unità immobiliari difficilmente percorribile in relazione al valore stimato degli immobili pignorati.

g) ciascun posto auto (sono 3) deve essere considerato unitamente a ciascuna unità immobiliare residenziale (sono 3).

h) per il completamento dei lavori sarà necessario presentare una nuova procedura edilizia essendo ormai scadute quelle a suo tempo presentate, previa presentazione delle lievi difformità rilevate.

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 06/02/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Biagini Marco

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto Pescia (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina CTP [REDACTED]
- ✓ N° 2 Altri allegati - Inizio op. peritali (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Verbali op. peritali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo metrico Pescia (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche immobili (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure [REDACTED] (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ Altri allegati - Procura [REDACTED]
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - urbanistica pescia (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratti di mappa Pescia (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali Pescia (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Doc. fotografica Pescia (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di provenienza Pescia (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ Concessione edilizia - DIA_2006_2010_Pescia
- ✓ N° 1 Altri allegati - quotazioni immobiliari Pescia (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso custode giudiziario (Aggiornamento al 22/01/2024)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1

Appartamento (map. 328, sub.14) al grezzo in fase di realizzazione al piano primo di edificio condominiale, anche se i lavori sono ormai fermi da diverso tempo, composto da un bagno, una camera, ripostiglio, disimpegno oltre ad ampia zona giorno con angolo cottura. L'accesso all'unità immobiliare è stato previsto attraverso l'utilizzo delle scale condominiali del costruendo edificio in aderenza, di altra proprietà tramite accordo, ma anche i lavori di detto edificio sono anch'essi ormai fermi da diverso tempo e pertanto il blocco scale si presenta allo stato grezzo all'interno di un cantiere in abbandono. La palazzina che ospita il ristrutturando appartamento si trova sul limite Nord della città di Pescia, sponda sinistra, in un'area a destinazione prettamente residenziale con strada di accesso a fondo chiuso. La tipologia dell'immobile è quella tipica degli anni 60/70, nonostante la ristrutturazione che prevede, ad opera di altra società, la costruzione di un immobile in adiacenza. L'area, in generale, non offre servizi pubblici nelle vicinanze, che comunque, relativamente alla dimensione della città, sono raggiungibili rapidamente (l'area dell'ospedale dista meno di 500 mt.). L'appartamento dispone di posto auto scoperto sul lato opposto della strada, all'interno di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 14, Categoria A3, Graffato part.343, sub.2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione. La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02. Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27. Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16 delle NTA. Art. 16) Parcheggi per la sosta stanziale L.122/1989 1. Ogni nuova costruzione deve dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 in quantità diversificata in base alla destinazione d'uso della stessa; i singoli posti auto devono avere dimensioni minime di ml.5,00 x 2,50. Funzioni residenziali Nelle zone omogenee B1 dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare oltre a quella esistente in seguito a Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva senza modifica della sagoma o Addizione volumetrica, mentre in caso di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva con modifica della sagoma, Sostituzione Edilizia e di Ristrutturazione Urbanistica è necessario dotare le Unità Immobiliari di due posti auto come per le nuove costruzioni.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2

Appartamento (map. 328, sub.21) tipologia bilocale al grezzo in fase di realizzazione al piano secondo di edificio condominiale, anche se i lavori sono ormai fermi da diverso tempo, composto da un bagno, una camera, disimpegno oltre ad ampia zona giorno con angolo cottura. L'accesso all'unità immobiliare è stato previsto attraverso l'utilizzo delle scale condominiali del costruendo edificio in aderenza, di altra proprietà tramite accordo, ma anche i lavori di detto edificio sono anch'essi ormai fermi da diverso tempo e pertanto il blocco scale si presenta allo stato grezzo all'interno di un cantiere in abbandono. La palazzina che ospita il ristrutturando appartamento si trova sul limite Nord della città di Pescia, sponda sinistra, in un'area a destinazione prettamente residenziale con strada di accesso a fondo chiuso. La tipologia dell'immobile è quella tipica degli anni 60/70, nonostante la ristrutturazione che prevede, ad opera di altra società, la costruzione di un immobile in adiacenza. L'area, in generale, non offre servizi pubblici nelle vicinanze, che comunque, relativamente alla dimensione della città, sono raggiungibili rapidamente (l'area dell'ospedale dista meno di 500 mt.). L'appartamento dispone di posto auto scoperto sul lato opposto della strada, all'interno di altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 21, Categoria A3, Graffato part.343, sub.6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione. La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02. Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27. Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16 delle NTA. Art. 16) Parcheggi per la sosta stanziale L.122/1989 1. Ogni nuova costruzione deve dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 in quantità diversificata in base alla destinazione d'uso della stessa; i singoli posti auto devono avere dimensioni minime di ml.5,00 x 2,50. Funzioni residenziali Nelle zone omogenee B1 dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare oltre a quella esistente in seguito a Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva senza modifica della sagoma o Addizione volumetrica, mentre in caso di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva con modifica della sagoma, Sostituzione Edilizia e di Ristrutturazione Urbanistica è necessario dotare le Unità Immobiliari di due posti auto come per le nuove costruzioni.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2

Appartamento (map. 328, sub.22) tipologia monolocale al grezzo in fase di realizzazione al piano secondo di edificio condominiale, anche se i lavori sono ormai fermi da diverso tempo, composto da un bagno, disimpegno oltre ad ampia zona giorno/notte con angolo cottura. L'accesso all'unità immobiliare è stato previsto attraverso l'utilizzo delle scale condominiali del costruendo edificio in aderenza, di altra proprietà tramite accordo, ma

anche i lavori di detto edificio sono anch'essi ormai fermi da diverso tempo e pertanto il blocco scale si presenta allo stato grezzo all'interno di un cantiere in abbandono. La palazzina che ospita il ristrutturando appartamento si trova sul limite Nord della città di Pescia, sponda sinistra, in un'area a destinazione prettamente residenziale con strada di accesso a fondo chiuso. La tipologia dell'immobile è quella tipica degli anni 60/70, nonostante la ristrutturazione che prevede, ad opera di altra società, la costruzione di un immobile in adiacenza. L'area, in generale, non offre servizi pubblici nelle vicinanze, che comunque, relativamente alla dimensione della città, sono raggiungibili rapidamente (l'area dell'ospedale dista meno di 500 mt.). L'appartamento dispone di posto auto scoperto sul lato opposto della strada, all'interno di altra proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 22, Categoria A3, Graffato part.343, sub.7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione. La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico, tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione Volumetrica e la Sostituzione Edilizia possono essere attuate utilizzando gli incrementi consentiti dai parametri urbanistici di cui al comma 1 nel rispetto degli altri parametri urbanistici di zona, delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini; la Ristrutturazione Urbanistica può essere attuata solo tramite PR o P.R.U. o PUC o PAC, previa individuazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.26.9 e contestuale variante al P.O. da effettuare con la predisposizione di una nuova scheda norma TUrN da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT02. Per le nuove costruzioni la dimensione minima delle unità abitative non può essere inferiore a mq. 80. di S.E. Sono fatte salve le dimensioni minime degli alloggi esistenti; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, che comportano l'aumento delle unità immobiliari a carattere residenziale, la dimensione minima di quest'ultime, non può comunque essere inferiore a 60 mq di S.E. I suddetti interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati nella Tav. QC 05 e degli obiettivi specifici di cui all'art.27. Sono consentiti gli ecoincentivi in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili così come previsto all'art.20. Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.14. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16 delle NTA. Art. 16) Parcheggi per la sosta stanziale L.122/1989 1. Ogni nuova costruzione deve dotarsi di parcheggi privati ai sensi della L. 122/89 in quantità diversificata in base alla destinazione d'uso della stessa; i singoli posti auto devono avere dimensioni minime di ml.5,00 x 2,50. Funzioni residenziali Nelle zone omogenee B1 dovrà essere garantito almeno 1 posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare oltre a quella esistente in seguito a Ristrutturazione Edilizia Conservativa e Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva senza modifica della sagoma o Addizione volumetrica, mentre in caso di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva con modifica della sagoma, Sostituzione Edilizia e di Ristrutturazione Urbanistica è necessario dotare le Unità Immobiliari di due posti auto come per le nuove costruzioni.

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T

Posto auto scoperto (map. 330, sub.18) di 13 mq posto nel lotto di terreno sul lato opposto della strada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 330, Sub. 18, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione. La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale. Il bene in questione rappresenta il posto auto associato ad una delle unità immobiliari in fase di realizzazione, come riportato dalla DIA presentata, anche in relazione agli obblighi di legge sulla dotazione di parcheggi per gli edifici residenziali di nuova costruzione o derivanti da una ristrutturazione.

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T

Posto auto scoperto (map. 330, sub.23) di 13 mq posto nel lotto di terreno sul lato opposto della strada Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 330, Sub. 23, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione. La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale. Il bene in questione rappresenta il posto auto associato ad una delle unità immobiliari in fase di realizzazione, come riportato dalla DIA presentata, anche in relazione agli obblighi di legge sulla dotazione di parcheggi per gli edifici residenziali di nuova costruzione o derivanti da una ristrutturazione.

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T

Posto auto scoperto (map. 330, sub. 24) di 13 mq posto nel lotto di terreno sul lato opposto della strada Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 330, Sub. 24, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In relazione al vigente PO, l'immobile rientra nelle Zone B1-Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale soggette a intervento diretto in quanto dotate delle opere di urbanizzazione. La destinazione d'uso è, in prevalenza, residenziale, ma sono ammesse destinazioni d'uso complementari e compatibili con quella residenziale. Il bene in questione rappresenta il posto auto associato ad una delle unità immobiliari in fase di realizzazione, come riportato dalla DIA presentata, anche in relazione agli obblighi di legge sulla dotazione di parcheggi per gli edifici residenziali di nuova costruzione o derivanti da una ristrutturazione.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 275/2013 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 14, Categoria A3, Graffato part.343, sub.2	Superficie	72,37 mq
Stato conservativo:	Le immagini allegate evidenziano lo stato conservativo dell'immobile in modo chiaro ed inequivocabile. Trattasi, di fatto, di un cantiere fermo da diversi anni, quindi di una situazione di aggravio in una attività di per se già problematica. Sono state completate le opere al grezzo di realizzazione delle tramezzature interne e di nuove aperture esterne e realizzata una minima parte degli impianti termo-idraulici. L'unità immobiliare è parzialmente invasa da piante rampicanti. Le scale di accesso esterne, di altra proprietà, ma con diritto di passo, si trovano nella stessa situazione (cantiere in abbandono) e pertanto, al momento, inaccessibili.		
Descrizione:	Appartamento (map. 328, sub.14) al grezzo in fase di realizzazione al piano primo di edificio condominiale, anche se i lavori sono ormai fermi da diverso tempo, composto da un bagno, una camera, ripostiglio, disimpegno oltre ad ampia zona giorno con angolo cottura. L'accesso all'unità immobiliare è stato previsto attraverso l'utilizzo delle scale condominiali del costruendo edificio in aderenza, di altra proprietà tramite accordo, ma anche i lavori di detto edificio sono anch'essi ormai fermi da diverso tempo e pertanto il blocco scale si presenta allo stato grezzo all'interno di un cantiere in abbandono. La palazzina che ospita il ristrutturando appartamento si trova sul limite Nord della città di Pescia, sponda sinistra, in un'area a destinazione prettamente residenziale con strada di accesso a fondo chiuso. La tipologia dell'immobile è quella tipica degli anni 60/70, nonostante la ristrutturazione che prevede, ad opera di altra società, la costruzione di un immobile in adiacenza. L'area, in generale, non offre servizi pubblici nelle vicinanze, che comunque, relativamente alla dimensione della città, sono raggiungibili rapidamente (l'area dell'ospedale dista meno di 500 mt.). L'appartamento dispone di posto auto scoperto sul lato opposto della strada, all'interno di altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 21, Categoria A3, Graffato part.343, sub.6	Superficie	58,23 mq
Stato conservativo:	Le immagini allegate evidenziano lo stato conservativo dell'immobile in modo chiaro ed inequivocabile. Trattasi, di fatto, di un cantiere fermo da diversi anni, quindi di una situazione di aggravio in una attività di per se già problematica. Sono state completate le opere al grezzo di realizzazione delle tramezzature interne e di nuove aperture esterne e realizzata una minima parte degli impianti termo-idraulici. Le scale di accesso esterne, di altra proprietà, ma con diritto di passo, si trovano nella stessa situazione (cantiere in abbandono) e pertanto, al momento, inaccessibili.		
Descrizione:	Appartamento (map. 328, sub.21) tipologia bilocale al grezzo in fase di realizzazione al piano secondo di edificio condominiale, anche se i lavori sono ormai fermi da diverso tempo, composto da un bagno, una		

	camera, disimpegno oltre ad ampia zona giorno con angolo cottura. L'accesso all'unità immobiliare è stato previsto attraverso l'utilizzo delle scale condominiali del costruendo edificio in aderenza, di altra proprietà tramite accordo, ma anche i lavori di detto edificio sono anch'essi ormai fermi da diverso tempo e pertanto il blocco scale si presenta allo stato grezzo all'interno di un cantiere in abbandono. La palazzina che ospita il ristrutturando appartamento si trova sul limite Nord della città di Pescia, sponda sinistra, in un'area a destinazione prettamente residenziale con strada di accesso a fondo chiuso. La tipologia dell'immobile è quella tipica degli anni 60/70, nonostante la ristrutturazione che prevede, ad opera di altra società, la costruzione di un immobile in adiacenza. L'area, in generale, non offre servizi pubblici nelle vicinanze, che comunque, relativamente alla dimensione della città, sono raggiungibili rapidamente (l'area dell'ospedale dista meno di 500 mt.). L'appartamento dispone di posto auto scoperto sul lato opposto della strada, all'interno di altra proprietà.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Anzilotti, 2, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 328, Sub. 22, Categoria A3, Graffato part.343, sub.7	Superficie	49,75 mq
Stato conservativo:	Le immagini allegate evidenziano lo stato conservativo dell'immobile in modo chiaro ed inequivocabile. Trattasi, di fatto, di un cantiere fermo da diversi anni, quindi di una situazione di aggravio in una attività di per se già problematica. Sono state completate le opere al grezzo di di realizzazione delle tramezzature interne e di nuove aperture esterne. L'unità immobiliare è parzialmente invasa da piante rampicanti. Le scale di accesso esterne, di altra proprietà, ma con diritto di passo, si trovano nella stessa situazione cantiere in abbandono) e pertanto, al momento, inaccessibili.		
Descrizione:	Appartamento (map. 328, sub.22) tipologia monolocale al grezzo in fase di realizzazione al piano secondo di edificio condominiale, anche se i lavori sono ormai fermi da diverso tempo, composto da un bagno, disimpegno oltre ad ampia zona giorno/notte con angolo cottura. L'accesso all'unità immobiliare è stato previsto attraverso l'utilizzo delle scale condominiali del costruendo edificio in aderenza, di altra proprietà tramite accordo, ma anche i lavori di detto edificio sono anch'essi ormai fermi da diverso tempo e pertanto il blocco scale si presenta allo stato grezzo all'interno di un cantiere in abbandono. La palazzina che ospita il ristrutturando appartamento si trova sul limite Nord della città di Pescia, sponda sinistra, in un'area a destinazione prettamente residenziale con strada di accesso a fondo chiuso. La tipologia dell'immobile è quella tipica degli anni 60/70, nonostante la ristrutturazione che prevede, ad opera di altra società, la costruzione di un immobile in adiacenza. L'area, in generale, non offre servizi pubblici nelle vicinanze, che comunque, relativamente alla dimensione della città, sono raggiungibili rapidamente (l'area dell'ospedale dista meno di 500 mt.). L'appartamento dispone di posto auto scoperto sul lato opposto della strada, all'interno di altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 330, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	4,55 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare (posto auto scoperto) è in un buono stato conservativo.		

Descrizione:	Posto auto scoperto (map. 330, sub.18) di 13 mq posto nel lotto di terreno sul lato opposto della strada.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 5 - Posto auto			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 330, Sub. 23, Categoria C6	Superficie	4,55 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare (posto auto scoperto) è in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Posto auto scoperto (map. 330, sub.23) di 13 mq posto nel lotto di terreno sul lato opposto della strada		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 6 - Posto auto			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Anzilotti, 9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 330, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	4,55 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare (posto auto scoperto) è in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Posto auto scoperto (map. 330, sub. 24) di 13 mq posto nel lotto di terreno sul lato opposto della strada		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 08/05/2007
Reg. gen. 2905 - Reg. part. 799
Importo: € 252.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 168.000,00
Spese: € 84.000,00
Percentuale interessi: 5,46 %
Rogante: Bafunno Vincenzo
Data: 18/04/2007
N° repertorio: 50259
N° raccolta: 14121

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 10/09/2013
Reg. gen. 3116 - Reg. part. 2170
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 08/05/2007
Reg. gen. 2905 - Reg. part. 799
Importo: € 252.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 168.000,00
Spese: € 84.000,00
Percentuale interessi: 5,46 %
Rogante: Bafunno Vincenzo
Data: 18/04/2007
N° repertorio: 50259
N° raccolta: 14121

Trascrizioni

- **Contratto preliminare di compravendita**

Trascritto a Pescia il 28/03/2011

Reg. gen. 1356 - Reg. part. 818

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 10/09/2013

Reg. gen. 3116 - Reg. part. 2170

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 2, PIANO 2

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescia il 08/05/2007

Reg. gen. 2905 - Reg. part. 799

Importo: € 252.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 168.000,00

Spese: € 84.000,00

Percentuale interessi: 5,46 %

Rogante: Bafunno Vincenzo

Data: 18/04/2007

N° repertorio: 50259

N° raccolta: 14121

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Contratto preliminare di compravendita**

Trascritto a Pescia il 28/03/2011

Reg. gen. 1356 - Reg. part. 818

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 10/09/2013

Reg. gen. 3116 - Reg. part. 2170

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 10/09/2013

Reg. gen. 3116 - Reg. part. 2170

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Trascrizioni

- **Contratto preliminare di compravendita**

Trascritto a Pescia il 28/03/2011

Reg. gen. 1356 - Reg. part. 818

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 20/10/2023

Reg. gen. 5952 - Reg. part. 3979

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA ANZILOTTI, 9, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 10/09/2013

Reg. gen. 3116 - Reg. part. 2170

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

Contro **** Omissis ****

