

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lenzi Gianluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 314/2015 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1 .....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità.....	7
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2 .....	16
Descrizione.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	17
Completezza documentazione ex art. 567 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	18
Titolarità.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	18
Confini .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	19
Consistenza .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	20

Cronistoria Dati Catastali .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	20
Dati Catastali.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	21
Precisazioni.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	22
Stato conservativo.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	22
Parti Comuni.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	23
Stato di occupazione .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	24
Provenienze Ventennali.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	25
Formalità pregiudizievoli .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	28
Normativa urbanistica .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	29
Regolarità edilizia.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	30
Stima / Formazione lotti.....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31

<b>Lotto 2</b> .....	33
Riserve e particolarità da segnalare.....	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
<b>Lotto 1</b> .....	37
<b>Lotto 2</b> .....	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 314/2015 del R.G.E. ....	39
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 73.000,00</b> .....	39
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 238.000,00</b> .....	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra.....	41
<b>Bene N° 2</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	42
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra.....	42



## INCARICO

---

In data 03/02/2020, il sottoscritto Geom. Lenzi Gianluigi, con studio in Via C. e Montanara, 67 - 51100 - Pistoia (PT), email gianlenzi@hotmail.it, PEC gianluigi.lenzi@geopec.it, Tel. 0573 975586, Fax 0573 975586, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2020 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 Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Appartamento uso civile abitazione al piano terra di un fabbricato bifamiliare posto su due piani da terra a tetto, libero su tre lati con corte comune prospiciente ai prospetti Est e Sud (lato ingresso), il tutto accessibile dalla via pubblica tramite stradello privato laterale alla Via Sabatini.

L'unità in oggetto è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e servizio igienico, con accesso principale tramite corte comune sul lato Sud dove è posta scala esterna per accesso all'altra unità residenziale posta al piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è ubicato in prossimità della località "Margine Coperta", posta in zona di pianura lungo la Via Provinciale Lucchese, più precisamente promiscuo alla limitrofa città di Montecatini Terme (PT), il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.6).

I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti per quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica, telefonica, di metanizzazione, fognaria e di illuminazione pubblica, trasporti pubblici e parcheggi pubblici), che relativamente a scuole, attività commerciali, ricreative, ecc.

La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Quanto sopra come da titoli di provenienza allegato (v.All.n.7.1 e n.7.2).



## CONFINI

residua proprietà del debitore, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, s.s.a.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	3,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>10/07/2017</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 724 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 271,14 Piano T
Dal <b>10/07/2017</b> al <b>23/09/2020</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 15, Part. 724, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 271,14 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	724	1		A4	3	5	94 mq	271,14 €	T	



### **Corrispondenza catastale**

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

E' stata verificata con esito positivo la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo della planimetria attualmente agli atti del Catasto Fabbricati;
- tra l'intestazione agli atti del Catasto Fabbricati e l'attuale titolo di proprietà;
- tra i dati censuari agli atti del Catasto Fabbricati e quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento alla procedura esecutiva in oggetto.

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.8.1-8.2-8.3).

### **PRECISAZIONI**

Il bene immobile in oggetto è stato pignorato con atto del Tribunale di Pistoia del 23/10/2015 rep.n.5350/2015 (Ufficiale Giudiziario), trascritto a Pescia il 03/12/2015 n.3110 r.p., con riferimento all'intero diritto di proprietà sul bene di che trattasi.

### **STATO CONSERVATIVO**

Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione normale. Si fa presente che il vano indicato ad uso cucina nell'ultimo titolo edilizio, è stato rilevato ad uso locale di deposito.

Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.12).

### **PARTI COMUNI**

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale con altra unità soprastante, avente quindi con essa parti a comune come per legge, il tutto oltre la corte che tuttavia non ha una propria identificazione catastale.

Non è emersa la presenza di elaborato planimetrico agli atti del Catasto Fabbricati.

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

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore del bene in oggetto, salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti derivanti dalla natura condominiale del fabbricato (es. tubazioni, ecc.).



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: da Sud (lato ingresso e camere) a Nord (lato soggiorno e cucina);  
Altezza interna utile: ml.3,00;  
Str. verticali: cemento armato e muratura;  
Solai: latero-cemento;  
Copertura: a falde con manto in laterizio;  
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;  
Pavimentazione interna: in parte in graniglia ed in parte in legno;  
Rivestimento bagno: in legno perlinato;  
Infissi esterni: portoncino in legno e finestre ad ante in legno con doppio vetro dotate di inferriate esterne;  
Infissi interni: ad ante in legno;  
Impianto elettrico: sottotraccia;  
Impianto idrico: sottotraccia;  
Impianto termico: autonomo alimentato a metano, munito di termosifoni;  
Impianto aria condizionata presente.  
Corte comune pavimentata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene immobile in oggetto al momento del sopralluogo è apparso occupato da alcuni familiari dell'esecutato, da considerarsi come estensione dell'occupazione dell'unità al piano primo. Si fa altresì presente che dalle verifiche svolte in data 05/08/2020 presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria, quindi risultante da relativa documentazione emessa in tale data dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi. Dalla lettura della certificazione risultano omessi gli esiti della ricerca al nominativo dell'esecutato: tuttavia a seguito dell'ispezione in loco si ritiene di escludere l'occupazione di terzi non riconducibili ai familiari dell'esecutato (effettivi occupanti), il tutto come confermato da quest'ultimi presenti al medesimo sopralluogo.



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 11/07/1964 al	**** Omissis ****	vendita e compra

06/02/1980		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Massari	11/07/1964	16804	6167
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	29/07/1964		1575
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	25/07/1964	145	192
Dal 06/02/1980 al 02/07/1991	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione di _____</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			06/02/1980		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	24/12/1980	4128	2952
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	05/08/1980	97	31		
Dal 02/07/1991 al 13/09/1999	**** Omissis ****	<b>vendita e permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaele Lenzi	02/07/1991	13105	5396
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	12/07/1991	2723	1817
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	22/07/1991	771			
Dal 13/09/1999	**** Omissis ****	<b>riunione di usufrutto di _____</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/09/1999	prot.n.PT0072822 in atti dal 06/07/2007	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La denuncia di successione di \_\_\_\_\_ è stata oggetto di accettazione di eredità da parte dell'esecutato con atto notarile Beretta Anguissola Alessandro del 15/04/2009 (rep.n.15960/2009) trascritta a Pescia il 31/01/2020 al n.317 R.P.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 11/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 29/04/2009  
Reg. gen. 1956 - Reg. part. 408  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Beretta Anguissola Alessandro  
Data: 15/04/2009  
N° repertorio: 15960  
N° raccolta: 7021  
Note: La presente formalità con annotazione a margine R.P.n.735 del 05/10/2011 per restrizione di beni non facenti parte del presente compendio immobiliare.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 04/04/2014  
Reg. gen. 1462 - Reg. part. 178  
Quota: 1/1  
Importo: € 11.975,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 12/06/2012  
N° repertorio: 362/2012
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 19/03/2015

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 192

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 02/03/2015

N° repertorio: 279/2015

Note: La presente iscrizione interessa anche altri soggetti con riferimento a beni immobili non facenti parte del pignoramento in oggetto.



### Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pescia il 03/12/2015

Reg. gen. 4411 - Reg. part. 3110

Quota: 1/1

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

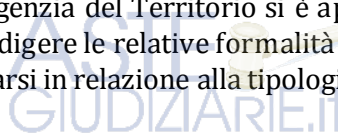
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.



Gli accertamenti sono stati eseguiti in riferimento al soggetto esecutato nel ventennio anteriore al pignoramento.

Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.5).

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "zone edificate a prevalente destinazione residenziale - sottozona B2" di cui all'art.45 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Si fa presente che il comune in oggetto ha adottato anche un Piano Operativo con DCC n.10 del 12/02/2020 secondo il quale il bene in oggetto è compreso in area classificata come "aree e tessuti a prevalente destinazione residenziale - sottozona B2" di cui all'art.60 delle POC-N.T.A. riferite alla variante al Piano Strutturale.

Vista la contemporaneità di entrambi gli strumenti di pianificazione urbanistica sopra indicati, vige allo stato attuale lo stato "di salvaguardia" con l'applicazione delle misure più restrittive.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

A seguito di ricerca presso archivio U.T. del Comune di Massa e Cozzile è emerso che il fabbricato in oggetto in epoca successiva alla sua costruzione, avvenuta in data antecedente al 01/09/1967, è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- concessione per la esecuzione di opere n.16 del 27/03/1982 (pratica n.19/1982)
- concessione per eseguire attività edilizia n.74 del 26/06/1991 27/03/1982 (pratica n.1/1991) e successiva variante n.45 del 28/04/1993.

Si fa presente che risulta presentata domanda di condono edilizio n.726/K di cui al prot.n.8589 del 31/12/1986 che interessa il bene immobile in oggetto solo per lievi modifiche esterne (più precisamente a finestra del prospetto Sud) ed interne (realizzazione parete tra cucina e camera oltre variazione di porta di collegamento con il limitrofo laboratorio). Non è presente il relativo titolo di sanatoria in quanto la pratica non è stata definita, come indicato dalla comunicazione del Comune prot.n.6807 del 11/07/2011 con la quale è richiesta documentazione integrativa oltre al saldo degli oneri concessori, a cui non è stato rilevato successivo esito.

Quanto sopra come dalla documentazione edilizio urbanistica allegata, consistente in estratto dell'ultimo titolo edilizio rilasciato con elaborati grafici fuori scala (v.All.n.9).

### **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.

E' stata verificata con esito negativo la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato legittimato dall'ultimo titolo edilizio rilasciato, in quanto è stato rilevato quanto segue:

1- Le opere oggetto della sanatoria e sopraindicate non sono state sanate e pertanto da ritenersi abusive;

2- È stato rilevato modesto spostamento di finestra del bagno sul prospetto Nord.

A seguito della sanatoria dovrà procedersi, previa ogni necessario adempimento, al tamponamento della porta interna di collegamento con l'adiacente laboratorio, qualora quest'ultimo configuri una titolarità diversa rispetto al bene in oggetto.

In riferimento alle difformità di cui ai punti 1-2 sopra indicati, si ritengono sanabili previa accertamento di conformità redatto ai sensi dell'art.209 della L.R.65/2014.

Il costo previsto per gli adempimenti sopra indicati, comprensivo di sanzioni, spese ed onorari professionali nonché di ripristino dello stato dei luoghi in riferimento al tamponamento dell'apertura esistente, si presume complessivamente pari a € 3.000,00 (Euro Tremila/00) ogni onere compreso, che quantifica a forfait i costi necessari che andranno a detrarsi al valore di mercato del bene in oggetto determinato come alla scheda allegata (v.All.n.10), al fine di determinare il valore finale di

stima (o di vendita forzata) come alla scheda allegata (v.All.n.11).

In riferimento all'Abitabilità si fa presente che il bene in oggetto è sfornito della relativa attestazione o titolo rilasciato dal Comune e che solo a seguito della conformità urbanistica come sopra indicato non ne sarà pregiudicato il relativo rilascio, salvo ulteriori adempimenti di natura impiantistica e strutturale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Non sono emersi al sottoscritto perito oneri di natura condominiale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI , PIANO TERRA**

---

Terreno edificabile avente superficie catastale mq.350, posto a lato della Via Sabatini e prospiciente la linea ferroviario Pistoia-Lucca, costituito da area pianeggiante di forma pressoché rettangolare, allo stato attuale incolto e non avente accesso diretto dalla viabilità pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è ubicato in prossimità della località "Margine Coperta", posta in zona di pianura lungo la Via Provinciale Lucchese, più precisamente promiscuo alla limitrofa città di Montecatini Terme (PT), il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.6).

I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti per quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica, telefonica, di metanizzazione, fognaria e di illuminazione pubblica, trasporti pubblici e parcheggi pubblici), che relativamente a scuole, attività commerciali, ricreative, ecc.

La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione.

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI , PIANO TERRA**

---

Terreno edificabile avente superficie catastale mq.3990, posto a lato della Via Sabatini e prospiciente la linea ferroviario Pistoia-Lucca, costituito da area pianeggiante di forma pressoché rettangolare, allo stato attuale incolto e con accesso diretto dalla viabilità pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è ubicato in prossimità della località "Margine Coperta", posta in zona di pianura lungo la Via Provinciale Lucchese, più precisamente promiscuo alla limitrofa città di Montecatini Terme (PT), il tutto come indicato nella cartografia allegata alla presente (v.All.n.6).

I servizi ivi presenti si possono definire sufficienti per quelli di primaria importanza (strade, reti elettrica, idrica, telefonica, di metanizzazione, fognaria e di illuminazione pubblica, trasporti pubblici e parcheggi pubblici), che relativamente a scuole, attività commerciali, ricreative, ecc.

La località ha facile accesso dalle vie di grande comunicazione.



#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

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

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

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



#### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Quanto sopra come da titolo di provenienza allegato (v.All.n.7).

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Quanto sopra come da titolo di provenienza allegato (v.All.n...).



## CONFINI

---

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residua proprietà del debitore, Ferrovia Pistoia-Lucca, s.s.a.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residua proprietà del debitore, viabilità pubblica, Ferrovia Pistoia-Lucca, s.s.a.



## CONSISTENZA

---

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno edificabile	350,00 mq	350,00 mq	1,00	350,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				350,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				350,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



A parere dello scrivente l'eventuale suddivisione del terreno in oggetto non costituirebbe una maggiore appetibilità nel mercato locale.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno edificabile	3990,00 mq	3990,00 mq	1,00	3990,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3990,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3990,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

A parere dello scrivente l'eventuale suddivisione del terreno in oggetto non costituirebbe una maggiore appetibilità nel mercato locale.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 28/09/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 125 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 350 Reddito dominicale € 2,35 Reddito agrario € 2,17

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 24/12/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 150 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 4590 Reddito dominicale € 32,00 Reddito agrario € 28,45
Dal 24/12/2010 al 28/09/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 15, Part. 1656 Qualità Seminativo arborato Cl.1

		Superficie (ha are ca) 3990 Reddito dominicale € 27,82 Reddito agrario € 24,73
--	--	--



## DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	125				Seminativo	1	350 mq	2,35 €	2,17 €	

#### Corrispondenza catastale

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

E' stata verificata con esito positivo la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo della mappa attualmente agli atti del Catasto Terreni;
- tra l'intestazione agli atti del Catasto Terreni e l'attuale titolo di proprietà;
- tra i dati censuari agli atti del Catasto Terreni e quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento alla

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.14.1-14.2).

### BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	1656				Seminativo arborato	1	3990 mq	27,82 €	24,73 €	



#### Corrispondenza catastale

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

E' stata verificata con esito positivo la corrispondenza:

- tra lo stato dei luoghi ispezionati e lo stato rappresentativo della mappa attualmente agli atti del Catasto Terreni;
- tra l'intestazione agli atti del Catasto Terreni e l'attuale titolo di proprietà;
- tra i dati censuari agli atti del Catasto Terreni e quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento alla

Quanto sopra come dalla documentazione catastale allegata (v.All.n.14.1-14.3).



## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

Il bene immobile in oggetto è stato pignorato con atto del Tribunale di Pistoia del 23/10/2015 rep.n.5350/2015 (Ufficiale Giudiziario), trascritto a Pescia il 03/12/2015 n.3110 r.p., con riferimento all'intero diritto di proprietà sul bene di che trattasi.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

Il bene immobile in oggetto è stato pignorato con atto del Tribunale di Pistoia del 23/10/2015 rep.n.5350/2015 (Ufficiale Giudiziario), trascritto a Pescia il 03/12/2015 n.3110 r.p., con riferimento all'intero diritto di proprietà sul bene di che trattasi.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione normale. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.18).

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione normale. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.18).



## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---



**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---



**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore del bene in oggetto, ad eccezione delle indicazioni di cui al link "normativa urbanistica" sotto elencate e salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti (es. tubazioni, ecc.).

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

Dai documenti in possesso del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco non sono emerse servitù o vincoli tali da limitare o pregiudicare il valore del bene in oggetto, ad eccezione delle indicazioni di cui al link "normativa urbanistica" sotto elencate e salvo vincoli attualmente non emersi o non apparenti (es. tubazioni, ecc.).

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

Terreno edificabile come da indicazioni indicate al link "normativa urbanistica" appresso indicato.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

Terreno edificabile come da indicazioni indicate al link "normativa urbanistica" appresso indicato.



**STATO DI OCCUPAZIONE**

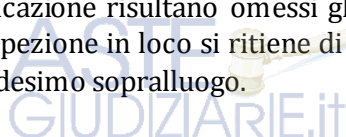
---

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero



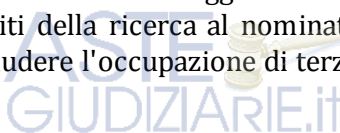
Si fa presente che dalle verifiche svolte in data 05/08/2020 presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria, quindi risultante da relativa documentazione emessa in tale data dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi. Dalla lettura della certificazione risultano omessi gli esiti della ricerca al nominativo dell'esecutato: tuttavia a seguito dell'ispezione in loco si ritiene di escludere l'occupazione di terzi confermato da quest'ultimi presenti al medesimo sopralluogo.



**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

Si fa presente che dalle verifiche svolte in data 05/08/2020 presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria, quindi risultante da relativa documentazione emessa in tale data dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi. Dalla lettura della certificazione risultano omessi gli esiti della ricerca al nominativo dell'esecutato: tuttavia a seguito dell'ispezione in loco si ritiene di escludere l'occupazione di terzi confermato da quest'ultimi presenti al medesimo sopralluogo.



**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/2000 al 18/09/2002	**** Omissis ****	dichiarazione di successione di Spadoni Gina			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/11/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	16/02/2002	807	552
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	19/01/2001	4	157





Dal 18/09/2002 al 12/06/2008	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Agostino Stromillo	18/09/2002	15354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	24/09/2002	4811	2968
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/06/2008	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Beretta Anguissola Alessandro	12/06/2008	15354	6642
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	19/06/2008	3326	1914
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pescia	18/06/2008	2102			

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 risulta attualmente invariata.

La denuncia di successione di Spadoni Gina è stata oggetto di accettazione di eredità da parte degli eredi con atto notarile Beretta Anguissola Alessandro del 12/06/2008 trascritto a Pescia il 19/06/2008 al n.1913 R.P. e con atto notarile Stromillo Agostino del 18/09/2002 trascritto a Pescia il 31/01/2020 al n.318 R.P.

**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 09/11/2000 al 18/09/2002	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione di Spadoni Gina</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/11/2000		

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	16/02/2002	807	552
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	19/01/2001	4	157
Dal <b>18/09/2002</b> al <b>12/06/2008</b>	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Agostino Stromillo	18/09/2002	15354	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	24/09/2002	4811	2968
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>12/06/2008</b>	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Beretta Anguissola Alessandro	12/06/2008	15354	6642
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	19/06/2008	3326	1914
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Pescia	18/06/2008	2102	

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 risulta attualmente invariata.

La denuncia di successione di Spadoni Gina è stata oggetto di accettazione di eredità da parte degli eredi con atto notarile Beretta Anguissola Alessandro del 12/06/2008 trascritto a Pescia il 19/06/2008 al n.1913 R.P. e con atto notarile Stromillo Agostino del 18/09/2002 trascritto a Pescia il 31/01/2020 al n.318 R.P.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBIcato A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 11/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 29/04/2009  
Reg. gen. 1956 - Reg. part. 408  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Beretta Anguissola Alessandro  
Data: 15/04/2009  
N° repertorio: 15960  
N° raccolta: 7021  
Note: La presente formalità con annotazione a margine R.P.n.735 del 05/10/2011 per restrizione di beni non facenti parte del presente compendio immobiliare.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 19/03/2015  
Reg. gen. 1006 - Reg. part. 192  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 02/03/2015  
N° repertorio: 279/2015  
Note: La presente iscrizione interessa anche altri soggetti con riferimento a beni immobili non facenti parte del pignoramento in oggetto.



### **Trascrizioni**

- **atto giudiziario**  
Trascritto a Pescia il 03/12/2015  
Reg. gen. 4411 - Reg. part. 3110  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Oneri di cancellazione**



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.



Gli accertamenti sono stati eseguiti in riferimento al soggetto esecutato nel ventennio anteriore al pignoramento.

Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n.5).

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 11/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

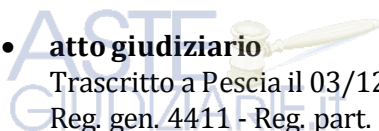
#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 29/04/2009  
Reg. gen. 1956 - Reg. part. 408  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Beretta Anguissola Alessandro  
Data: 15/04/2009  
N° repertorio: 15960  
N° raccolta: 7021  
Note: La presente formalità con annotazione a margine R.P.n.735 del 05/10/2011 per restrizione di beni non facenti parte del presente compendio immobiliare.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 19/03/2015  
Reg. gen. 1006 - Reg. part. 192  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 02/03/2015  
N° repertorio: 279/2015  
Note: La presente iscrizione interessa anche altri soggetti con riferimento a beni immobili non facenti parte del pignoramento in oggetto.



#### **Trascrizioni**

- **atto giudiziario**  
Trascritto a Pescia il 03/12/2015  
Reg. gen. 4411 - Reg. part. 3110



Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.



Gli accertamenti sono stati eseguiti in riferimento al soggetto esecutato nel ventennio anteriore al pignoramento.

Quanto sopra come da documentazione allegata (v.All.n...).

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

Il terreno in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "zona sottoposta a progetti norma (PN8)" nonché facenti parte del perimetro della disciplina delle zone speciali classificata come "area di rispetto ferroviario", rispettivamente riferite agli artt.19-71 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Si fa presente che il Comune in oggetto ha adottato anche un Piano Operativo con DCC n.10 del 12/02/2020 secondo il quale il bene è compreso sia entro il perimetro degli ambiti strategici nelle Aree di trasformazione classificato "S.09 - Scheda di trasformazione" e nelle aree di "progetti Norma (PN8)", sia nel perimetro della disciplina delle zone speciali classificata come "area di rispetto ferroviario", rispettivamente riferite agli artt.16-100 delle POC-N.T.A. riferite alla variante al Piano Strutturale.

Vista la contemporaneità di entrambi gli strumenti di pianificazione urbanistica sopra indicati, vige allo stato attuale lo stato "di salvaguardia" con l'applicazione delle misure più restrittive.

Quanto sopra come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente (v.All.n.15) a cui viene fatto riferimento anche per lo sviluppo dell'attività edificatoria necessario alla determinazione del valore di mercato del lotto in cui è compreso il bene in oggetto.

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

Il terreno in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "zona sottoposta a progetti norma (PN8)", nonché facente parte del perimetro della disciplina delle zone speciali classificata come "area di rispetto ferroviario", rispettivamente riferite agli artt.19-71 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.

Si fa presente che il Comune in oggetto ha adottato anche un Piano Operativo con DCC n.10 del 12/02/2020 secondo il quale il bene è compreso sia entro il perimetro degli ambiti strategici nelle

Aree di trasformazione classificato "S.09 - Scheda di trasformazione" e nelle aree di "progetti Norma (PN8)", sia nel perimetro della disciplina delle zone speciali classificata come "area di rispetto ferroviario", rispettivamente riferite agli artt.16-100 delle POC-N.T.A. di cui alla variante al Piano Strutturale.

Vista la contemporaneità di entrambi gli strumenti di pianificazione urbanistica sopra indicati, vige allo stato attuale lo stato "di salvaguardia" con l'applicazione delle misure più restrittive.

Quanto sopra come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente (v.All.n.15) a cui viene fatto riferimento anche per lo sviluppo dell'attività edificatoria necessario alla determinazione del valore di mercato del lotto in cui è compreso il bene in oggetto.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

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

A seguito di ricerca presso archivio U.T. del Comune di Massa e Cozzile è emerso che il terreno di che trattasi è stato oggetto di Permesso a Costruire n.8 del 28/07/2020 (pratica n.2009/0201) relativo alla costruzione di fabbricato uso artigianale, non realizzato.

### **BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

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

A seguito di ricerca presso archivio U.T. del Comune di Massa e Cozzile è emerso che il terreno di che trattasi è stato oggetto di Permesso a Costruire n.8 del 28/07/2020 (pratica n.2009/0201) relativo alla costruzione di fabbricato uso artigianale, non realizzato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, il tutto direttamente dal mercato di compravendite recentemente avvenute per beni simili a quello in oggetto oppure in via indiretta con metodologia finanziaria o, in alternativa anche a quest'ultima, in base al costo di costruzione deprezzato.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed alla conseguente verifica dei luoghi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato e, con l'applicazione di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, a determinarne il più probabile Valore finale di Stima. La composizione del LOTTO n.2 è stata determinata dalla previsione di intervento unitario riguardante i beni n.2 e n.3 che di fatto costituiscono un unico appezzamento di terreno edificabile secondo le vigenti disposizioni urbanistiche.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra  
Appartamento uso civile abitazione al piano terra di un fabbricato bifamiliare posto su due piani da terra a tetto, libero su tre lati con corte comune prospiciente ai prospetti Est e Sud (lato ingresso), il tutto accessibile dalla via pubblica tramite stradello privato laterale alla Via Sabatini. L'unità in oggetto è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e servizio igienico, con accesso principale tramite corte comune sul lato Sud dove è posta scala esterna per accesso all'altra unità residenziale posta al piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 724, Sub. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 93.000,00  
Per la determinazione del valore dell'INTERO DIRITTO DI PROPRIETA' dell'immobile in oggetto considerato libero di gravami, si è fatto ricorso alla metodologia comparativa denominata "Market Comparison Approach", o M.C.A., consistente in procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione ed un insieme di immobili simili, costituendo quindi una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. La stima è stata eseguita con riferimento alla data del sopralluogo, alle superfici rilevate (principali ed accessorie), allo stato di manutenzione, agli impianti esistenti e all'andamento del mercato locale, il tutto con dati di confronto riguardanti n°2 beni immobili recentemente compravenduti, ubicati in prossimità del bene oggetto di valutazione ed appartenenti allo stesso segmento di mercato, più precisamente:
  - bene A, compravendita avvenuta in data 12/06/2020 al prezzo di € 85.000,00, con atto Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
  - bene B, compravendita avvenuta in data 12/06/2020 al prezzo di € 100.000,00, con atto Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.Quanto sopra come da scheda allegata alla presente (v.All.n.10), con allegati documenti relativi ai dati immobiliari sopra indicati (atto di compravendita ed annuncio di vendita).  
Al fine di un eventuale uso alternativo a quello residenziale riscontrato, si fa presente che in

virtù delle relative previsioni dei vigenti strumenti urbanistici indicate in perizia, si ritiene di scartare ogni ipotesi circa la maggiore appetibilità di mercato dovuta ad una diversa destinazione del bene.

La consistenza del Bene è costituita dalla superficie commerciale la quale si basa sulla misura delle superfici dei vani principali e degli accessori, quest'ultimi computati in base alla funzione da loro assolta e alla qualità conferita all'immobile. Il tipo di misura per detta consistenza è determinato dalla S.I.L. (Superficie Interna Lorda) per la quale si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata internamente agli stessi e su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml.1.50 dal piano pavimento, ovvero definita con le modalità di cui al Capitolo 18, paragrafo 4, della V edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizioni TecnoBorsa).

Si fa presente che nella metodologia comparativa utilizzata è stata eseguita una pari affidabilità tra i prezzi corretti dei comparabili assunti, quest'ultimi entrambi riferiti ad epoca in corso all'attuale crisi pandemica da Covid-19.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra	97,00 mq	0,00 €/mq	€ 93.000,00	100,00%	€ 93.000,00
				Valore di stima:	€ 93.000,00

Valore di stima: € 93.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	9300,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Variazione mercato	6192,80	€
Quota ammortamento	1770,52	€

**Valore finale di stima: € 73.000,00**

Il VALORE FINALE DI STIMA sopra indicato, quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è stato calcolato tramite l'applicazione di ASSUNZIONI illustrate nella scheda allegata (v.All.n.11), ed illustrate nel suddetto prospetto, portate in detrazione al VALORE DI



MERCATO come calcolato nella relativa scheda (v.All.n.10).

Dette ASSUNZIONI si riferiscono alle differenti caratteristiche tra il libero mercato e il mercato in condizioni di vendita forzata (vendite giudiziarie), ovvero si riconducono in parte a quanto espressamente indicato dall'art.568 c.p.c. ed in parte sono applicate dal sottoscritto perito in riferimento alle ulteriori differenze dovute alla VARIAZIONE DEI PREZZI DI MERCATO TRA LA DATA DI STIMA E LA DATA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO (con indicazione della previsione dell'andamento del ciclo immobiliare nell'intervallo di tempo considerato, che nel caso in esame si considera con recessione annua del 3%, ovvero inferiore a quanto attualmente e prevedendone quindi una ripresa), alla QUOTA AMMORTAMENTO TRA LA DATA DI STIMA E LA DATA DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO (con indicazione dell'ammortamento annuo del solo fabbricato riferito all'intervallo di tempo considerato), ai MANCATI REDDITI TRA LA DATA DI AGGIUDICAZIONE E LA DATA DI DISPONIBILITA' DEL BENE ed alle SPESE PER PULIZIA E TRASLOCO DEI LOCALI (SE ABBANDONATI) quest'ultimi due aspetti non considerati nel caso in esame.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra  
Terreno edificabile avente superficie catastale mq.350, posto a lato della Via Sabatini e prospiciente la linea ferroviario Pistoia-Lucca, costituito da area pianeggiante di forma pressoché rettangolare, allo stato attuale incolto e non avente accesso diretto dalla viabilità pubblica.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 125, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 21.290,00  
La presente valutazione determinata come quota parte dell'intera valutazione del lotto, in base alla superficie del bene in oggetto.  
Per ogni riferimento al procedimento di stima utilizzato si rimanda alla consultazione del link "Stima del lotto" appresso indicata.
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra  
Terreno edificabile avente superficie catastale mq.3990, posto a lato della Via Sabatini e prospiciente la linea ferroviario Pistoia-Lucca, costituito da area pianeggiante di forma pressoché rettangolare, allo stato attuale incolto e con accesso diretto dalla viabilità pubblica.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1656, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 242.710,00  
La presente valutazione determinata come quota parte dell'intera valutazione del lotto, in base alla superficie del bene in oggetto.  
Per ogni riferimento al procedimento di stima utilizzato si rimanda alla consultazione del link "Stima del lotto" appresso indicata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini, piano	350,00 mq	0,00 €/mq	€ 21.290,00	100,00%	€ 21.290,00

Terra					
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra	3990,00 mq	0,00 €/mq	€ 242.710,00	100,00%	€ 242.710,00
Valore di stima:					€ 264.000,00

Valore di stima: € 264.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	26400,00	€

**Valore finale di stima: € 238.000,00**

LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO in oggetto è determinata secondo il criterio del suo valore di trasformazione di cui alla scheda allegata (v.All.n.16.1), trattandosi di un'area edificabile che costituisce un'unica area fondiaria sulla quale sono applicati gli indici ed i parametri definiti dal vigente strumento urbanistico (nonché da quello in adozione) finalizzati appunto alla sua edificazione. Visti pertanto gli strumenti urbanistici con le relative specifiche di cui al "Progetto Norma", attesa la destinazione d'uso ed il dimensionamento dell'intervento ivi previsto, il tutto come indicato nel certificato di destinazione urbanistica allegato (v.All.n.15), per la ricerca del valore di mercato dell'attuale area edificabile è stato determinato il valore del bene trasformato al quale sono stati sottratti i costi di trasformazione il tutto come appresso indicato:

- valore di mercato del bene trasformato, consistente in un fabbricato uso produttivo con presenza di unità abitativa annessa, oltre accessori, parcheggi, viabilità ed area a verde, previa applicazione di metodologia del COSTO DI COSTRUZIONE, procedimento definito dagli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S.) come "COST APPROACH" che si basa sulla determinazione del valore di un immobile attraverso la somma del VALORE DEL SUOLO + COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO, il tutto come da scheda allegata (v.All.n.16.2);
- determinazione dei costi di trasformazione, composti dai costi diretti, relativi alle spese per i materiali e la mano d'opera, e dai costi indiretti relativi alle spese generali di cantiere e di impresa, attraverso l'uso dell'applicativo "CRESME" come da scheda allegata (v.All.n.16.3).

Il valore di trasformazione inteso come il valore di mercato dell'attuale area edificabile è quindi determinato con procedimento definito dagli Standard Internazionali di Valutazione Income Approach (I.A.), con applicazione di metodologia finanziaria dell'analisi del flusso di cassa scontato (DCFA) riguardante i flussi di cassa relativi all'attività di realizzazione del bene ivi previsto al netto dei costi, il tutto come sopra illustrato ed indicato nella scheda allegata (v.All.n.16.1).

La consistenza del fabbricato ultimato è determinata dalla S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) per la quale si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente agli stessi e su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml.1.50 dal piano pavimento, ovvero definita con le modalità di cui al paragr.4.2 della V edizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizioni TecnoBorsa).

Per il suolo si è fatto riferimento alla superficie catastale.

IL VALORE FINALE DI STIMA (o VALORE D'ASTA) DEL LOTTO sopra indicato, quale scopo della presente valutazione finalizzata alla vendita coattiva del bene, è stato calcolato tramite l'applicazione di ASSUNZIONI illustrate nella scheda allegata (v.All.n.17), ed illustrate nel suddetto prospetto, portate in detrazione al VALORE DI MERCATO come calcolato nella relativa scheda (v.All.n.16.1). Dette ASSUNZIONI si riferiscono alle differenti caratteristiche tra il libero mercato e il mercato in condizioni di vendita forzata (vendite giudiziarie), ovvero si riconducono in parte a quanto espressamente indicato dall'art.568 c.p.c. che nel caso in esame ricorrono solo per l'assenza di garanzia del bene venduto, ritenendo nulla ogni considerazione in riferimento alla variazione di prezzo (per mancanza di indici in zona), alla quota di ammortamento (in quanto trattasi di terreno), ai mancati redditi (in quanto area edificabile non destinata al mercato delle locazioni) ed alla pulizia (già compresa nella stima del valore di mercato).



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

La presente valutazione è redatta in base ai seguenti riferimenti temporali:

- data sopralluogo 23/09/2020, con relativi riscontri metrici e fotografici (v.All.n.12-18);
- data di stima 29/09/2020, coincidente alla data del sopralluogo, a cui fanno riferimento i calcoli di stima riportate nelle schede di valutazione allegata (v.All.n.10-16);
- data redazione del presente elaborato peritale 30/09/2020.

Il sottoscritto perito tramite acquisizione di certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di Massa e Cozzile (PT) ed allegata alla presente (v.All.n.3) ha accertato che il soggetto esecutato è tuttora residente all'indirizzo già indicato agli atti.

VISTO CHE DETTO IMMOBILE OGGETTO DI RESIDENZA RISULTA FACENTE PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO, IDENTIFICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON CATASTO FABBRICATI FOGLIO 15 PARTICELLA 724 SUB.3, IN VIRTÙ DELLE DISPOSIZIONI AI SENSI DELL'ART.54-TER DEL D.L.18/2020 (CONVERTITO CON L.27/2020) CIRCA LA SOSPENSIONE FINO AL 30/10/2020 DEGLI ADEMPIMENTI RIGUARDANTI PROCEDURE ESECUTIVE CHE HANNO AD OGGETTO L'ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE, IL SOTTOSCRITTO PERITO, IN BASE ALLE DISPOSIZIONI DEI G.E.E. DEL TRIBUNALE DI PISTOIA EMANATE IN DATA 08/05/2020, HA RITENUTO DI SOSPENDERE OGNI ACCERTAMENTO IN MERITO OMETTENDO DI INSERIRE NELLA PRESENTE PERIZIA OGNI RIFERIMENTO A DETTO BENE IMMOBILE.

Si fa presente che sono state inoltre acquisite anche certificazioni di stato civile rilasciata dal Comune di Massa e Cozzile (PT) allegata alla presente (v.All.n.2), dalla quale risulta che il soggetto esecutato aveva contratto matrimonio in data 30/10/1993 con scelta del regime di separazione dei beni in entrambi i casi. Si fa altresì presente che l'esecutato aveva in precedenza già contratto matrimonio ma che già al momento dell'acquisizione di parte della proprietà dei beni di cui al Lotto n.1, con atto vendita e permuta del 02/07/1991, risultava in stato civile divorziato.

Le operazioni peritali sono state svolte tramite preavviso allegato alla presente (v.All.n.1), inviato alla parte debitrice ed al creditore procedente.

La presente perizia è stata inoltrata sia ai creditori (procedenti ed intervenuti) che al debitore.



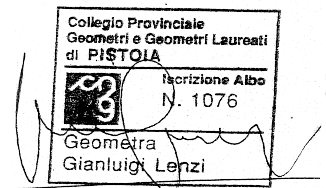
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 30/09/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Lenzi Gianluigi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - avviso operazioni
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificazione stato civile dell'esecutato
- ✓ N° 3 Altri allegati - certificazione anagrafica dell'esecutato
- ✓ N° 4 Altri allegati - doc occupazione e/o possesso
- ✓ N° 5 Altri allegati - doc ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - cartografia generale LOTTO n.1-2
- ✓ N° 7 Altri allegati - titoli provenienza LOTTO n.1
- ✓ N° 8 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.1
- ✓ N° 9 Altri allegati - doc edilizio-urbanistica LOTTO n.1
- ✓ N° 10 Altri allegati - scheda valore di MERCATO lotto n.1
- ✓ N° 11 Altri allegati - scheda valore di VENDITA FORZATA lotto n.1
- ✓ N° 12 Foto - LOTTO n.1
- ✓ N° 13 Altri allegati - titolo provenienza LOTTO n.2
- ✓ N° 14 Altri allegati - doc catastale LOTTO n.2
- ✓ N° 15 Altri allegati - doc edilizio-urbanistica LOTTO n.2
- ✓ N° 16 Altri allegati - scheda valore di MERCATO lotto n.2
- ✓ N° 17 Altri allegati - scheda valore di VENDITA FORZATA lotto n.2
- ✓ N° 18 Foto - LOTTO n.2



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra  
Appartamento uso civile abitazione al piano terra di un fabbricato bifamiliare posto su due piani da terra a tetto, libero su tre lati con corte comune prospiciente ai prospetti Est e Sud (lato ingresso), il tutto accessibile dalla via pubblica tramite stradello privato laterale alla Via Sabatini. L'unità in oggetto è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e servizio igienico, con accesso principale tramite corte comune sul lato Sud dove è posta scala esterna per accesso all'altra unità residenziale posta al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 724, Sub. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene immobile in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "zone edificate a prevalente destinazione residenziale - sottozona B2" di cui all'art.45 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico. Si fa presente che il comune in oggetto ha adottato anche un Piano Operativo con DCC n.10 del 12/02/2020 secondo il quale il bene in oggetto è compreso in area classificata come "aree e tessuti a prevalente destinazione residenziale - sottozona B2" di cui all'art.60 delle POC-N.T.A. riferite alla variante al Piano Strutturale. Vista la contemporaneità di entrambi gli strumenti di pianificazione urbanistica sopra indicati, vige allo stato attuale lo stato "di salvaguardia" con l'applicazione delle misure più restrittive.

**Prezzo base d'asta: € 73.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra  
Terreno edificabile avente superficie catastale mq.350, posto a lato della Via Sabatini e prospiciente la linea ferroviario Pistoia-Lucca, costituito da area pianeggiante di forma pressoché rettangolare, allo stato attuale incolto e non avente accesso diretto dalla viabilità pubblica.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 125, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "zona sottoposta a progetti norma (PN8)" nonché facenti parte del perimetro della disciplina delle zone speciali classificata come "area di rispetto ferroviario", rispettivamente riferite agli artt.19-71 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico. Si fa presente che il Comune in oggetto ha adottato anche un Piano Operativo con DCC n.10 del 12/02/2020 secondo il quale il bene è compreso sia entro il perimetro degli ambiti strategici nelle Aree di trasformazione classificato "S.09 - Scheda di trasformazione" e nelle aree di "progetti Norma (PN8)", sia nel perimetro della disciplina delle zone speciali classificata come "area di rispetto ferroviario", rispettivamente riferite agli artt.16-100 delle POC-N.T.A. riferite alla variante al Piano Strutturale. Vista la contemporaneità di entrambi gli strumenti di pianificazione urbanistica sopra indicati, vige allo stato attuale lo stato "di salvaguardia" con l'applicazione delle misure più restrittive. Quanto sopra come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente (v.All.n.15) a cui viene fatto riferimento anche per lo sviluppo dell'attività edificatoria necessario alla determinazione del valore di mercato del lotto in cui è compreso il bene in oggetto.

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra  
Terreno edificabile avente superficie catastale mq.3990, posto a lato della Via Sabatini e prospiciente la linea ferroviario Pistoia-Lucca, costituito da area pianeggiante di forma pressoché rettangolare, allo stato attuale incolto e con accesso diretto dalla viabilità pubblica. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1656, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto ricade in zona classificata dal vigente strumento urbanistico come "zona sottoposta a progetti norma (PN8)", nonché facente parte del perimetro della disciplina delle zone speciali classificata come "area di rispetto ferroviario", rispettivamente riferite agli artt.19-71 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico. Si fa presente che il Comune in oggetto ha adottato anche un Piano Operativo con DCC n.10 del 12/02/2020 secondo il quale il bene è compreso sia entro il perimetro degli ambiti strategici nelle Aree di trasformazione classificato "S.09 - Scheda di trasformazione" e nelle aree di "progetti Norma (PN8)", sia nel perimetro della disciplina delle zone speciali classificata come "area di rispetto ferroviario", rispettivamente riferite agli artt.16-100 delle POC-N.T.A. di cui alla variante al Piano Strutturale. Vista la contemporaneità di entrambi gli strumenti di pianificazione urbanistica sopra indicati, vige allo stato attuale lo stato "di salvaguardia" con l'applicazione delle misure più restrittive. Quanto sopra come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente (v.All.n.15) a cui viene fatto riferimento anche per lo sviluppo dell'attività edificatoria necessario alla determinazione del valore di mercato del lotto in cui è compreso il bene in oggetto.

**Prezzo base d'asta: € 238.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 314/2015 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini 54, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 724, Sub. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	97,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione normale. Si fa presente che il vano indicato ad uso cucina nell'ultimo titolo edilizio, è stato rilevato ad uso locale di deposito. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.12).		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento uso civile abitazione al piano terra di un fabbricato bifamiliare posto su due piani da terra a tetto, libero su tre lati con corte comune prospiciente ai prospetti Est e Sud (lato ingresso), il tutto accessibile dalla via pubblica tramite stradello privato laterale alla Via Sabatini. L'unità in oggetto è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e servizio igienico, con accesso principale tramite corte comune sul lato Sud dove è posta scala esterna per accesso all'altra unità residenziale posta al piano primo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene immobile in oggetto al momento del sopralluogo è apparso occupato da alcuni familiari dell'esecutato, da considerarsi come estensione dell'occupazione dell'unità al piano primo. Si fa altresì presente che dalle verifiche svolte in data 05/08/2020 presso la banca dati dell'Anagrafe Tributaria, quindi risultante da relativa documentazione emessa in tale data dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia ed allegata alla presente (v.All.n.4), non si rilevano atti di locazione, comodato o altro attestante l'occupazione del bene immobile in oggetto da parte di terzi. Dalla lettura della certificazione risultano omessi gli esiti della ricerca al nominativo dell'esecutato: tuttavia a seguito dell'ispezione in loco si ritiene di escludere l'occupazione di terzi non riconducibili ai familiari dell'esecutato (effettivi occupanti), il tutto come confermato da quest'ultimi presenti al medesimo sopralluogo.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 238.000,00**

<b>Bene N° 2 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 125, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	350,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione normale. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.18).		
<b>Descrizione:</b>	Terreno edificabile avente superficie catastale mq.350, posto a lato della Via Sabatini e prospiciente la linea ferroviario Pistoia-Lucca, costituito da area pianeggiante di forma pressoché rettangolare, allo stato attuale incolto e non avente accesso diretto dalla viabilità pubblica.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Bene N° 3 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - via Sabatini , piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 1656, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	3990,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il bene immobile in oggetto è apparso in stato di conservazione normale. Quanto sopra come da rilievo fotografico allegato (v.All.n.18).		
<b>Descrizione:</b>	Terreno edificabile avente superficie catastale mq.3990, posto a lato della Via Sabatini e prospiciente la linea ferroviario Pistoia-Lucca, costituito da area pianeggiante di forma pressoché rettangolare, allo stato attuale incolto e con accesso diretto dalla viabilità pubblica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI 54, PIANO TERRA**

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 29/04/2009  
Reg. gen. 1956 - Reg. part. 408  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Beretta Anguissola Alessandro  
Data: 15/04/2009  
N° repertorio: 15960  
N° raccolta: 7021  
Note: La presente formalità con annotazione a margine R.P.n.735 del 05/10/2011 per restrizione di beni non facenti parte del presente compendio immobiliare.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 04/04/2014  
Reg. gen. 1462 - Reg. part. 178  
Quota: 1/1  
Importo: € 11.975,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 12/06/2012  
N° repertorio: 362/2012
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 19/03/2015  
Reg. gen. 1006 - Reg. part. 192  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 02/03/2015  
N° repertorio: 279/2015  
Note: La presente iscrizione interessa anche altri soggetti con riferimento a beni immobili non facenti parte del pignoramento in oggetto.

### Trascrizioni

- **atto giudiziario**  
Trascritto a Pescia il 03/12/2015

Reg. gen. 4411 - Reg. part. 3110  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 29/04/2009  
Reg. gen. 1956 - Reg. part. 408  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Beretta Anguissola Alessandro  
Data: 15/04/2009  
N° repertorio: 15960  
N° raccolta: 7021  
Note: La presente formalità con annotazione a margine R.P.n.735 del 05/10/2011 per restrizione di beni non facenti parte del presente compendio immobiliare.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 19/03/2015  
Reg. gen. 1006 - Reg. part. 192  
Quota: 1/1  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 02/03/2015  
N° repertorio: 279/2015  
Note: La presente iscrizione interessa anche altri soggetti con riferimento a beni immobili non facenti parte del pignoramento in oggetto.

**Trascrizioni**

- **atto giudiziario**  
Trascritto a Pescia il 03/12/2015  
Reg. gen. 4411 - Reg. part. 3110  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA SABATINI, PIANO TERRA**

---

## Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 29/04/2009

Reg. gen. 1956 - Reg. part. 408

Quota: 1/1

Importo: € 1.400.000,00

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

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

Rogante: Beretta Anguissola Alessandro

Data: 15/04/2009

N° repertorio: 15960

N° raccolta: 7021

Note: La presente formalità con annotazione a margine R.P.n.735 del 05/10/2011 per restrizione di beni non facenti parte del presente compendio immobiliare.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 19/03/2015

Reg. gen. 1006 - Reg. part. 192

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

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

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 02/03/2015

N° repertorio: 279/2015

Note: La presente iscrizione interessa anche altri soggetti con riferimento a beni immobili non facenti parte del pignoramento in oggetto.

## Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Pescia il 03/12/2015

Reg. gen. 4411 - Reg. part. 3110

Quota: 1/1

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

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