

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cecchi Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2024 del R.G.E.

promossa da

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

ASTE GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

contro

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	8
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	9
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	10
Patti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	10

<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	10
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	11
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	11
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	11
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	11
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	15
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	17
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	17
Regolarità edilizia .....	17
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	17
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	19
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19</b> .....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2024 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.933,60</b> .....	23



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19 .....	25



In data 11/04/2024, il sottoscritto Geom. Cecchi Monica, con studio in Via Nazario Sauro, 16 - 51016 - Montecatini-Terme (PT), email geometramonicacecchi@gmail.com, PEC monica.cecchi@geopec.it, Tel. 0572 910801, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

Trattasi di abitazione al piano terra, con corte esclusiva, di un fabbricato residenziale costituito da tre piani fuori terra per complessive n. 3 unità immobiliari, privo di riscaldamento ed in pessime condizioni di manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

Trattasi di autorimessa in corpo distaccato, oltre a piccola corte esclusiva, ubicato a sud-ovest rispetto al corpo principale ed accessibile dalla via poggio di Ponticelli e dalla corte a comune con altre U.I.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

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

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

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

#### TITOLARITÀ

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

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)

L'esecutato ha acquistato con stato civile libero

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

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)

L'esecutato ha acquistato con stato civile libero

#### CONFINI

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19

L'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare confina a nord con stradello proseguimento di Via Poggio Ponticelli; ad est con la particella 521 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; a sud con il subalterno 5 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ad ovest con resede a comune con altre U.I. del fabbricato sub. 9, salvo se altri e/o diversi.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19

L'autorimessa oggetto di esecuzione immobiliare confina a nord con porzione di resede comune (subalterno 9), ad est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (subalterno 6) a sud con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (particella 317), salvo se altri e/o diversi.

### CONSISTENZA

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,50 mq	113,25 mq	1	113,25 mq	2,85 m	T
Corte esclusiva	254,75 mq	254,75 mq	0,10	25,48 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>138,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>138,73 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte viene calcolato in modo coinvenzionale con una percentuale del 10%

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	18,33 mq	22,94 mq	1	22,94 mq	2,35 m	T
Corte esclusiva	29,56 mq	29,56 mq	0,10	2,96 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la superficie convenzionale della corte è stata applicata una percentuale del 10%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1990 al 30/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 424, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 17 Piano T-1-2
Dal 30/05/2000 al 11/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 424, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,0 Rendita € 433,82 Piano T
Dal 11/07/2000 al 28/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 424, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,0 Superficie catastale 115 mq Rendita € 433,82 Piano T

Risultano beni comuni all'appartamento U.I. F.13 particelle 424 sub. 8, vano scale ed ingresso, a comune con i sub 4, 5, 6; F.13 particelle 424 sub. 9, corte a comune con i sub. 4, 5, 6, 7; F.13 particelle 424 sub. 10, stradello a comune con i sub. 4, 5, 6, 7.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1990 al 30/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 424, Sub. 3 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 Rendita € 46,58 Piano T
Dal 30/05/2000 al 11/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 424, Sub. 7 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 Rendita € 46,58 Piano T
Dal 11/07/2000 al 28/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 424, Sub. 7 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 Superficie catastale 27 mq



Rendita € 38,11  
Piano T

Risultano beni comuni alla rimessa le U.I. F.13 particelle 424 sub. 9, corte a comune con i sub. 4, 5, 6, 7; F.13 particelle 424 sub. 10, stradello a comune con i sub. 4, 5, 6 e 7.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	424	4		A3	5	7,0	115 mq	433,82 €	T	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza catastale si avrà solamente dopo la demolizione della tettoia e della piccola baracca in legno, e non necessita di un nuovo deposito di planimetria catastale all'Agenzia del Entrate Sezione Territorio della Provincia di Pistoia

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	424	7		C6	4	18	27 mq	38,11 €	T	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sarà raggiunta la corrispondenza catastale esclusivamente dopo l'eliminazione della baracca sulla copertura e di porzione del casotto in legno in aderenza al lato est dell'autorimessa. non necessita della redazione di una nuova planimetria catastale da depositare all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio della Provincia di Pistoia

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

Si rileva che sul resede pertinenziale, lato est, dell'appartamento insiste una piccola baracca in legno, che dovrà essere demolita a cura e spese dell'aggiudicatario come pure la tettoia antistante l'ingresso del soggiorno.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

Si rileva che dal rilievo effettuato che dovranno essere eliminate la baracca realizzata sulla copertura dell'autorimessa ed una porzione di una vetusta capanna in legno realizzata in aderenza al lato est dell'autorimessa stessa. Tali annessi dovranno essere demoliti a cura e spese dell'aggiudicatario.

## PATTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

niente da rilevare.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

niente da rilevare.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

Come rilevato durante il sopralluogo e dimostrato dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile risulta in stato di manutenzione pessimo, con evidenti macchie di muffa e di infiltrazioni. Stessa situazione risulta per le parti condominiali, quali ingresso e vano scale. Inoltre la copertura a capanna del tetto, presenta copiose infiltrazioni di acqua piovana che hanno compromesso anche le pignatte costituenti il solaio, presentando lo sfondellamento di alcune di esse in vari punti della stessa copertura. Inoltre la copertura, in tegole di guaina bituminosa ardesiata, risulta generalmente deteriorata e mancante in alcune parti.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

Come rilevato durante il sopralluogo e dimostrato dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile risulta in stato di manutenzione tra mediocre e pessimo, con evidenti macchie di muffa e di infiltrazioni.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

Risultano beni comuni all'appartamento U.I. F.13 particelle 424 sub. 8, vano scale ed ingresso, a comune con i sub 4, 5, 6; F.13 particelle 424 sub. 9, corte a comune con i sub. 4, 5, 6, 7; F.13 particelle 424 sub. 10, stradello a comune con i sub. 4, 5, 6, 7.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

Risultano beni comuni all'appartamento U.I. F.13 particelle 424 sub. 9, corte a comune con i sub. 4, 5, 6, 7; F.13 particelle 424 sub. 10, stradello a comune con i sub. 4, 5, 6, 7.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

Non si rilevano servitù, censi, livello o usi civici, se non quelli derivanti dall'istituto del condominio. In particolare si evidenzia che nel resede esclusivo, lato sud, come descritto dai presenti al sopralluogo, esiste una fossa biologica interrata e non visibile, posta ai margini del confine con il subalterno 5 che non è possibile dal sopralluogo valutare la comunione con altre U.I. o meno. Sempre sulla medesima corte esclusiva, ma sul lato nord, è presente una cisterna per il deposito dell'acqua a comune con le altre unità immobiliari, la cui chiusura è realizzata attraverso una lastra metallica incernierata.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

Non si rilevano servitù, censi, livello o usi civici, se non quelli derivanti dall'istituto del condominio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

L'immobile risulta costruito in muratura ordinaria, con solai in latero cemento, tetto in laterocemento con sovrastantei tegole di guaina bituminosa ardesiata. Le finiture risultano di scarsissima qualità. Gli impianti, quelli esistenti, risultano in pessime condizioni e l'immobile non risulta allacciato alla fognatura comunale, infatti è presente una fossa biologica a sud del fabbricato a servizio di tutte le unità immobiliari, così come dichiarato dalla proprietà. Il riscaldamento attualmente viene effettuato con stufette elettriche, anche se nell'appartamento sono presenti gli elementiti radianti, questi non vengono usati in quanto la caldaia esistete, alimentata a gas con bombole, non è più funzionante, mentre l'acqua calda viene prodotta da un piccolo scaldabagno elettrico. Su lato nord est del lotto dove ricade il fabbricato è presente una cisterna d'acqua interrata, anch'essa a servizio di tutte le unità immobiliari, così come dichiarato dalla proprietà. L'impianto elettrico è in parte fuori ed in parte sottotraccia. Gli infissi sono in legno con vetro singolo con scuri ad anta in legno, porte interne in legno tamburtao, pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramnica. la corte esclusiva non è recitanta rispetto a quella delle altre proprietà e quella esclusiva

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

L'immobile risulta costruito in muratura ordinaria, con solai in latero cemento. Le finiture risultano di scarsissima qualità. Il portone Carrabile non è presente e la finestra interna in legno e vetro singolo è danneggiata, il pavimento interno è costituito dal massetto in cemento, l'unico impianto presente è quello elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 05/12/1990 al 11/07/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Notaio Ciro Lenzi	05/12/1990	32188	13307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	19/12/1990	8437	5927
		Registrazione			
Dal 11/07/2000	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	27/12/1990	1015	II V
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Andrea Lops - Prato	11/07/2000	245424	11981	Trascrizione	

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescia	21/07/2000	5906	3853
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Prato	21/07/2000	10962	

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>05/12/1990</b> al <b>11/07/2000</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Lenzi	05/12/1990	32188	13307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	19/12/1990	8437	5927
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pescia	27/12/1990	1015	II V		
Dal <b>11/07/2000</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Lops - Prato	11/07/2000	245424	11981
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	21/07/2000	5906	3853
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Prato	21/07/2000	10962			

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 28/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto mutuo ipotecario  
Iscritto a Pistoia il 19/07/2000  
Reg. gen. 5907 - Reg. part. 1332  
Quota: 1/1  
Importo: € 123.949,65  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 61.974,83
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 06/03/2002  
Reg. gen. 1886 - Reg. part. 437  
Quota: 1/1  
Importo: € 29.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.252,73  
Rogante: Tribunale di Firenze  
Data: 01/03/2002  
N° repertorio: 1080
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 18/04/2002  
Reg. gen. 3337 - Reg. part. 794  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.535,57  
Rogante: Tribunale id Prato  
Data: 16/04/2002  
N° repertorio: 652
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale  
Iscritto a Pistoia il 30/03/2022  
Reg. gen. 3038 - Reg. part. 412  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Capitale: € 19.535,57

Rogante: Tribunale id Prato

Data: 16/04/2002

N° repertorio: 652

Note: In rinnovazione della formalità iscritta il 18-4-2002 al reg. particolare 794

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Pistoia il 04/04/2023

Reg. gen. 3331 - Reg. part. 401

Quota: 1/1

Importo: € 123.949,65

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

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

Capitale: € 61.974,83

Rogante: Lops Andrea

Data: 11/07/2000

N° repertorio: 245425

Note: In rinnovazione della formalità iscritta il 19-7-2000 al re. part. 1332

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 29/07/2003

Reg. gen. 8015 - Reg. part. 5086

Quota: 1/1

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

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

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 23/11/2006

Reg. gen. 11779 - Reg. part. 7356

Quota: 1/1

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

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

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 02/04/2024

Reg. gen. 3206 - Reg. part. 2145

Quota: 1/1

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

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

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 28/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto mutuo ipotecario

Iscritto a Pistoia il 19/07/2000

Reg. gen. 5907 - Reg. part. 1332

Quota: 1/1

Importo: € 123.949,65

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

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

Capitale: € 61.974,83

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/03/2002

Reg. gen. 1886 - Reg. part. 437

Quota: 1/1

Importo: € 29.500,00

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

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

Capitale: € 20.252,73

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 01/03/2002

N° repertorio: 1080

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 18/04/2002

Reg. gen. 3337 - Reg. part. 794

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

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

Capitale: € 19.535,57

Rogante: Tribunale id Prato

Data: 16/04/2002

N° repertorio: 652

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale

Iscritto a Pistoia il 30/03/2022

Reg. gen. 3038 - Reg. part. 412

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

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

Capitale: € 19.535,57

Rogante: Tribunale id Prato

Data: 16/04/2002

N° repertorio: 652

Note: In rinnovazione della formalità iscritta il 18-4-2002 al reg. particolare 794

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Pistoia il 04/04/2023

Reg. gen. 3331 - Reg. part. 401

Quota: 1/1

Importo: € 123.949,65

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

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

Capitale: € 61.974,83

Rogante: Lops Andrea

Data: 11/07/2000



**Trascrizioni****• Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 29/07/2003

Reg. gen. 8015 - Reg. part. 5086

Quota: 1/1

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

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

**• Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 23/11/2006

Reg. gen. 11779 - Reg. part. 7356

Quota: 1/1

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

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

**• Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 02/04/2024

Reg. gen. 3206 - Reg. part. 2145

Quota: 1/1

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

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

**NORMATIVA URBANISTICA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

Rispetto al Regolamento Urbanistico entrato in vigore il 23 dicembre 2023, il fabbricato ricade in zona BT1 insediamenti con destinazione mista residenziale, turistica saturi art. 39.4 delle n.t.a.

Ricade in pericolosità geologica 2; pericolosità sismica locale 3; non sono presenti vincoli sovraordinati

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

Rispetto al Regolamento Urbanistico entrato in vigore il 23 dicembre 2023, il fabbricato ricade in zona BT1 insediamenti con destinazione mista residenziale, turistica saturi art. 39.4 delle n.t.a.

Ricade in pericolosità geologica 2; pericolosità sismica locale 3; non sono presenti vincoli sovraordinati

**REGOLARITÀ EDILIZIA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

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

L'immobile del quale l'unità immobiliare fa parte, è stato edificato con Licenza Edilizia n° 93 del 4 marzo 1974. Successivamente l'intero immobile è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge

47/85 n. 835 del 1987, rilasciata in 10 dicembre 1999.

Rispetto al rilievo effettuato sull'appartamento si sono riscontrate esclusivamente alcune differenze minime, rientranti nelle tolleranze costruttive ad oggi in vigore. Pertanto non si sono riscontrate difformità da doversi regolarizzare.

Esternamente si è rilevata una piccola tettoia in legno, posta sul lato nord del corpo avanzato. Tale manufatto, ancorché di modeste dimensioni, deve essere rimosso in quanto non regolarizzabile urbanisticamente come pure la piccola baracca sul lato est del fabbricato.

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

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

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

L'immobile del quale l'unità immobiliare fa parte, è stato edificato con Licenza Edilizia n° 93 del 4 marzo 1974. Successivamente l'intero immobile è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 835 del 1987, rilasciata in 10 dicembre 1999.

Rispetto al rilievo effettuato sull'appartamento si sono riscontrate esclusivamente alcune differenze minime, rientranti nelle tolleranze costruttive ad oggi in vigore. Pertanto non si sono riscontrate difformità da doversi regolarizzare.

Sul lato est dell'autorimessa, è stata realizzata una tettoia non autorizzata urbanisticamente che dovrà essere demolita a cura e spese dell'aggiudicatario.

#### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

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

non si rilevano vincoli od oneri condominiali se non quelli nascenti dal rapporto di comunione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

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

non si rilevano vincoli od oneri condominiali se non quelli nascenti dal rapporto di comunione.

## 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. 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 Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19  
Trattasi di abitazione al piano terra , con corte esclusiva, di un fabbricato residenziale costituito da tre piani fuori terra per complessive n. 3 unità immobiliari, privo di riscaldamento ed in pessime condizioni di manutenzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 424, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 48.555,50  
Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile, è stato adottato il metodo del confronto (Market Comparison Approach o MCA), con riferimento ad immobili ricadenti nel medesimo segmento

e di caratteristiche note, dei quali sono conosciuti i prezzi di trasferimento.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19

Trattasi di autorimessa in corpo distaccato, oltre a piccola corte esclusiva, ubicato a sud-ovest rispetto al corpo principale ed accessibile dalla via poggio di Ponticelli e dalla corte a comune con altre U.I.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 424, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.532,50

Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile, è stato adottato il metodo del confronto (Market Comparison Approach o MCA), con riferimento ad immobili ricadenti nel medesimo segmento e di caratteristiche note, dei quali sono conosciuti i prezzi di trasferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19	138,73 mq	350,00 €/mq	€ 48.555,50	100,00%	€ 48.555,50
<b>Bene N° 2</b> - Garage Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19	25,90 mq	175,00 €/mq	€ 4.532,50	100,00%	€ 4.532,50
				Valore di stima:	€ 53.088,00

Valore di stima: € 53.088,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la rimozione delle opere abusive e del trasporto e smaltimento del materiale di risulta	2500,00	€
Deprezzamento legato alle difficoltà procedurali per acquisto di immobili soggetti ad esecuzione immobiliare ed allo stato di occupazione degli immobili	5,00	%

**Valore finale di stima: € 47.933,60**

Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile, è stato adottato il metodo del confronto (Market Comparison Approach o MCA), con riferimento ad immobili ricadenti nel medesimo segmento e di caratteristiche note, dei quali sono conosciuti i prezzi di trasferimento.. Si è utilizzato il valore di compravendita di un atto del Notaio Marco Regni del 7 maggio 2024, repertorio 235896 e raccolta 63130, trascritto a Pistoia il 10-05-2024 reg. gen. 4534 e reg. part.3077, riguardante un appartamento situato nel Comune di Marliana, località Poggio di Momigno in Via Poggio di Momigno n. 67.

Il prezzo di vendita al metro quadro risultante dal suddetto atto è di circa €/Mq 500,00; la sottoscritta ha



ritenuto di applicare un valore al metro quadro inferiore date le diverse condizioni manutentive tra i fabbricati, in quanto gli immobili oggetto di stima sono attualmente in pessimo stato manutentivo e alcuni impianti non sono più funzionanti.

Il deprezzamento è dovuto alle opere di demolizione dei manufatti realizzati abusivamente e consistenti in: tettoia adiacente alla casa; demolizione annesso adiacente all'autorimessa, smontaggio baracca in lamiera su copertura autorimessa e demolizione di baracca in legno presente nel resede; inoltre è stato applicato un ulteriore deprezzamento per difficoltà procedurali per acquisto di immobili soggetti ad esecuzione immobiliare e per il loro stato di occupazione.

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

Montecatini-Terme, li 30/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cecchi Monica

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Allegato\_A\_Documentazione fotografica.pdf (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ALLEGATO\_B\_Visure\_Storiche\_Catastali (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - ALLEGATO\_C\_Planimetrie\_Catastali (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALLEGATO\_D\_Elaborato Planimetrico (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALLEGATO\_E\_Estratti\_di\_mappa (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALLEGATO\_G\_Visure\_ipotecarie (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO\_F\_Atto acquisto e mutuo Macrò (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO\_H\_Atto per comparazione (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO\_I\_Pratica edilizia LE 93-1974 (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALLEGATO\_L\_C.E. in sanatoria 835-1987 (Aggiornamento al 17/07/2024)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19  
Trattasi di abitazione al piano terra, con corte esclusiva, di un fabbricato residenziale costituito da tre piani fuori terra per complessive n. 3 unità immobiliari, privo di riscaldamento ed in pessime condizioni di manutenzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 424, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto al Regolamento Urbanistico entrato in vigore il 23 dicembre 2023, il fabbricato ricade in zona BT1 insediamenti con destinazione mista residenziale, turistica saturi art. 39.4 delle n.t.a. Ricade in pericolosità geologica 2; pericolosità sismica locale 3; non sono presenti vincoli sovraordinati
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19  
Trattasi di autorimessa in corpo distaccato, oltre a piccola corte esclusiva, ubicato a sud-ovest rispetto al corpo principale ed accessibile dalla via poggio di Ponticelli e dalla corte a comune con altre U.I.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 424, Sub. 7, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto al Regolamento Urbanistico entrato in vigore il 23 dicembre 2023, il fabbricato ricade in zona BT1 insediamenti con destinazione mista residenziale, turistica saturi art. 39.4 delle n.t.a. Ricade in pericolosità geologica 2; pericolosità sismica locale 3; non sono presenti vincoli sovraordinati

**Prezzo base d'asta: € 47.933,60**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.933,60**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 424, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	138,73 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come rilevato durante il sopralluogo e dimostrato dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile risulta in stato di manutenzione pessimo, con evidenti macchie di muffa e di infiltrazioni. Stessa situazione risulta per le parti condominiali, quali ingresso e vano scale. Inoltre la copertura a capanna del tetto, presenta copiose infiltrazioni di acqua piovana che hanno compromesso anche le pignatte costituenti il solaio, presentando lo sfondellamento di alcune di esse in vari punti della stessa copertura. Inoltre la copertura, in tegole di guaina bituminosa ardesiata, risulta generalmente deteriorata e mancante in alcune parti.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di abitazione al piano terra, con corte esclusiva, di un fabbricato residenziale costituito da tre piani fuori terra per complessive n. 3 unità immobiliari, privo di riscaldamento ed in pessime condizioni di manutenzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Marliana (PT) - Via Poggio Ponticelli 19		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 424, Sub. 7, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come rilevato durante il sopralluogo e dimostrato dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile risulta in stato di manutenzione tra mediocre e pessimo, con evidenti macchie di muffa e di infiltrazioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di autorimessa in corpo distaccato, oltre a piccola corte esclusiva, ubicato a sud-ovest rispetto al corpo principale ed accessibile dalla via poggio di Ponticelli e dalla corte a comune con altre U.I.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto mutuo ipotecario  
Iscritto a Pistoia il 19/07/2000  
Reg. gen. 5907 - Reg. part. 1332  
Quota: 1/1  
Importo: € 123.949,65  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 61.974,83
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 06/03/2002  
Reg. gen. 1886 - Reg. part. 437  
Quota: 1/1  
Importo: € 29.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.252,73  
Rogante: Tribunale di Firenze  
Data: 01/03/2002  
N° repertorio: 1080
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale  
Iscritto a Pistoia il 30/03/2022  
Reg. gen. 3038 - Reg. part. 412  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 19.535,57  
Rogante: Tribunale id Prato  
Data: 16/04/2002  
N° repertorio: 652  
Note: In rinnovazione della formalità iscritta il 18-4-2002 al reg. particolare 794
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo  
Iscritto a Pistoia il 04/04/2023  
Reg. gen. 3331 - Reg. part. 401  
Quota: 1/1  
Importo: € 123.949,65  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 61.974,83  
Rogante: Lops Andrea  
Data: 11/07/2000  
N° repertorio: 245425  
Note: In rinnovazione della formalità iscritta il 19-7-2000 al re. part. 1332



- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 29/07/2003  
Reg. gen. 8015 - Reg. part. 5086  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 23/11/2006  
Reg. gen. 11779 - Reg. part. 7356  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Pistoia il 02/04/2024  
Reg. gen. 3206 - Reg. part. 2145  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA POGGIO PONTICELLI 19**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto mutuo ipotecario  
Iscritto a Pistoia il 19/07/2000  
Reg. gen. 5907 - Reg. part. 1332  
Quota: 1/1  
Importo: € 123.949,65  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 61.974,83
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 06/03/2002  
Reg. gen. 1886 - Reg. part. 437  
Quota: 1/1  
Importo: € 29.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.252,73  
Rogante: Tribunale di Firenze  
Data: 01/03/2002  
N° repertorio: 1080
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Giudiziale  
Iscritto a Pistoia il 30/03/2022  
Reg. gen. 3038 - Reg. part. 412  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00

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

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

Capitale: € 19.535,57

Rogante: Tribunale id Prato

Data: 16/04/2002

N° repertorio: 652

Note: In rinnovazione della formalità iscritta il 18-4-2002 al reg. particolare 794

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritto a Pistoia il 04/04/2023

Reg. gen. 3331 - Reg. part. 401

Quota: 1/1

Importo: € 123.949,65

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

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

Capitale: € 61.974,83

Rogante: Lops Andrea

Data: 11/07/2000

N° repertorio: 245425

Note: In rinnovazione della formalità iscritta il 19-7-2000 al re. part. 1332

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 29/07/2003

Reg. gen. 8015 - Reg. part. 5086

Quota: 1/1

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

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

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 23/11/2006

Reg. gen. 11779 - Reg. part. 7356

Quota: 1/1

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

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

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 02/04/2024

Reg. gen. 3206 - Reg. part. 2145

Quota: 1/1

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

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