

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cozza Franco Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3.....	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2024 del R.G.E.....	27



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.360,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	30



All'udienza del 07/05/2024, il sottoscritto Geom. Cozza Franco Francesco, con studio in Via Luigi Galvani, 17 - 51100 - Pistoia (PT), email francocozzageometra@gmail.com, PEC franco.cozza@geopec.it, Tel. 0573 21011, Fax 0573 21011, 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** - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3**

Appartamento in mansarda ubicato al piano terzo sottotetto, in palazzina condominiale senza ascensore, composto da:

-zona cottura, soggiorno con caminetto, camera, bagno, disimpegno, tre vani in parte ad uso camera ed in parte ad uso soffitta, due soffitte, terrazza.

L' appartamento, nonostante sia legittimato ad uso abitativo, presenta altezze alquanto limitate. L'altezza massima al colmo dei solai inclinati risulta pari a ml 2,43 e le altezze minime in gronda ml 1,75 nel bagno, ml 1,81 in camera e soggiorno, ml 1,58 nella zona cottura.

Lo stabile condominiale è ubicato in zona semiperiferica posta al confine tra i Comuni di Pieve a Nievole e Montecatini Terme, vicino allo svincolo autostradale ed alla Via Camporcioni, principale arteria di scorrimento.

L'immobile dista in linea d' aria circa km 1,200 dal centro di Pieve a Nievole, circa km 1,00 dal centro di Montecatini Terme, circa km 1,700 da un importante Centro Commerciale.

L' accesso avviene da una diramazione della Via dello Zizzolo a sfondo chiuso, con possibilità di parcheggio lungo la strada comunale. La diramazione attualmente non risulta frazionata e riportata in mappa come viabilità pubblica ed interessa le seguenti particelle di terreno agricolo:

-mappali 295, 1479, 300, 1047 e 1048 di proprietà del signor **** Omissis ****;

-mappale 1426 di proprietà della signora **** Omissis ****;

-mappale 948 bene comune non censibile facente parte del condominio.

Nelle immediate vicinanze si rileva un' area artigianale per la produzione di pallets in legno, con intenso passaggio di autotreni e TIR.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

Si allega copia Convenzione a favore del Comune di Pieve a Nievole, a seguito di Delibera di Giunta n. 268 del 15/09/1980 trascritta a Pescia il 19/11/1980 al n. 2648 di registro particolare. Si precisa tuttavia che l' unità immobiliare in oggetto NON RIENTRA nella convenzione suddetta che è relativa invece alla restante porzione di immobile. Quanto sopra come risultante dall' atto di compravendita ai rogiti Notaio Agostino Stromillo del 24/11/1983 rep. 8439 trascritto a Pescia il 28/11/1983 al n. 2698 di registro particolare, di cui si allega copia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

Vano ad uso rimessa in muratura ubicato al piano terra in una schiera di immobili simili, precisamente il penultimo della schiera contando da sinistra verso destra nel piazzale condominiale.

L' immobile dista in linea d' aria circa km 1,200 dal centro di Pieve a Nievole, circa km 1,00 dal centro di Montecatini Terme, circa km 1,700 da un importante Centro Commerciale.

L' accesso avviene da una diramazione della Via dello Zizzolo a sfondo chiuso. La diramazione attualmente non risulta frazionata e riportata in mappa come viabilità pubblica ed interessa le seguenti particelle di terreno agricolo:

- mappali 295, 1479, 300, 1047 e 1048 di proprietà del signor **** Omissis ****;
- mappale 1426 di proprietà della signora **** Omissis ****;
- mappale 948 bene comune non censibile facente parte del condominio.

Nelle immediate vicinanze si rileva un' area artigianale per la produzione di pallets in legno, con intenso passaggio di autotreni e TIR.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si allega copia Convenzione a favore del Comune di Pieve a Nievole, a seguito di Delibera di Giunta n. 268 del 15/09/1980 trascritta a Pescia il 19/11/1980 al n. 2648 di registro particolare. Si precisa tuttavia che l' unità immobiliare in oggetto NON RIENTRA nella convenzione suddetta che è relativa invece alla restante porzione di immobile. Quanto sopra come risultante dall' atto di compravendita ai rogiti Notaio Agostino Stromillo del 24/11/1983 rep. 8439 trascritto a Pescia il 28/11/1983 al n. 2698 di registro particolare, di cui si allega copia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

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)

il signor **** Omissis **** risulta essere divorziato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

il signor **** Omissis **** risulta essere divorziato.

CONFINI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

L' appartamento confina con: parti a comune, stacchi condominiali, e con la proprietà sottostante **** Omissis ****,s.s.a.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

La rimessa confina con : parti a comune, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	117,28 mq	1	117,28 mq	2,00 m	3
Sottotetto	0,00 mq	32,78 mq	0,15	4,92 mq	1,23 m	3
Balcone	0,00 mq	12,80 mq	0,25	3,20 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				125,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze sono da considerarsi le medie delle altezze rilevate. Nella zona cottura abbiamo una altezza media pari a ml 1,79.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	0,00 mq	21,42 mq	0,5	10,71 mq	2,14 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 25/05/1983 al 24/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 563, Sub. 11 Categoria F4 Graffato 1224
Dal 24/11/1983 al 31/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 563, Sub. 11 Categoria F4 Graffato 1224
Dal 31/07/1986 al 10/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 563, Sub. 11 Categoria F4
Dal 10/11/1987 al 28/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 563, Sub. 11 Categoria F4
Dal 28/02/2002 al 04/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 563, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 189,80
Dal 04/03/2003 al 16/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 563, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 Rendita € 548,74 Piano 3
Dal 16/10/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 563, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 Rendita € 548,74 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 07/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 563, Sub. 11 Categoria A3 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 548,74 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/1983 al 24/11/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 563, Sub. 11 Categoria F4 Graffato 1224
Dal 24/11/1983 al 31/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1224 Categoria F4 Graffato 563 sub.11
Dal 31/07/1986 al 10/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1224 Categoria F4

Dal 10/11/1987 al 28/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1224 Categoria F4
Dal 28/02/2002 al 16/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1224 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21,00 Rendita € 53,14 Piano T
Dal 16/10/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1224 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21,00 Rendita € 53,14 Piano T
Dal 09/11/2015 al 07/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1224 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21,00 Superficie catastale 25,00 mq Rendita € 53,14 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	563	11		A3	4	8,5	119 mq	548,74 €	3	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

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

7	1224			C6	3	21,00	e 25,00 mq	53,14 €	T	
---	------	--	--	----	---	-------	---------------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

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

Non sussiste piena corrispondenza catastale in quanto L' altezza interna effettiva della rimessa è pari a ml 2,14 anzichè ml 2,40 come erroneamente indicato in planimetria. Si ritiene tuttavia che detta difformità non influisca sul classamento dell' immobile e pertanto non è necessario aggiornare la planimetria attuale.

Per il resto nulla da segnalare.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

Si riscontrano varie infiltrazioni provenienti dalla copertura la quale necessita di urgenti opere di manutenzione ed impermeabilizzazione, oltre a consolidamento statico e verifiche strutturali.

L' immobile è posto al terzo piano ed il condominio è privo di ascensore.

Si precisa che attualmente l' unità abitativa è priva di adduzione di acqua potabile in quanto il contatore condominiale risulta sigillato per morosità. Per riattivare il servizio sarà necessario regolarizzare le pendenze con il fornitore di acqua potabile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

Nulla da segnalare.

PATTI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

Lo stato conservativo dell' immobile è MEDIOCRE. In particolare si segnala la criticità relativa alla copertura condominiale, che versa in condizioni di precarietà, con sfondellamento di pignatte del solaio da verificare a cura di un Ingegnere strutturista, e presenta numerose infiltrazioni. L' Amministratore è in procinto di fare dei preventivi per necessarie opere di manutenzione straordinaria, anche se ad oggi non vi è niente di deliberato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

Lo stato conservativo dell' immobile è MEDIOCRE. Mancano gli intonaci interni e l' intonaco al soffitto; il pavimento è costituito da una semplice smaltata cementizia; la porta basculante in lamiera zincata è danneggiata; l' impianto elettrico, non funzionante e non a norma, è costituito da un cavo piatto proveniente dal soffitto che alimenta un interruttore e due prese e tramite un corrugato posticcio è collegato ad una lampada a neon al soffitto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

Oltre alle parti comuni come per legge, usi e consuetudini, risultano a comune:

- il resede di accesso agli appartamenti (mappale 947);
- il resede di accesso al locale caldaia;
- il cortile ad est;
- il locale caldaia;
- il vano d' ingresso;
- le scale di collegamento ai piani;
- i pianerottoli;
- il cortile retrostante il fabbricato (mappale 1215).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

Oltre alle parti comuni come per legge, usi e consuetudini, risulta a comune il piazzale di accesso e manovra (mappale 947).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

La zona risulta interessata da Vincolo Usi Civici di cui al D.L. 42/2004 art. 172 lettera "H".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

La zona risulta interessata da Vincolo Usi Civici di cui al D.L. 42/2004 art. 172 lettera "H".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

Fondazioni: lineari continue

Esposizione: libera su quattro lati

Altezza interna utile: da un minimo di ml 1,58 ad un massimo di ml 2,43

Strutture verticali: muratura ordinaria in laterizio

Solai: in latero-cemento

Copertura: a falde inclinate con struttura in laterizio armato, in cattivo stato di manutenzione

Manto di copertura: in tegole marsigliesi

Pavimentazione interna: in ceramica

Rivestimenti: in ceramica

Pavimentazione terrazza: in cotto

Infissi esterni: in alluminio anodizzato con vetro semplice

Infissi interni: in legno tamburato

Impianto elettrico: presente e dotato di salvavita ma attualmente privo di utenza pubblica

Impianto idrico: presente ma momentaneamente non servito dalla rete idrica in quanto il contatore condominiale risulta sigillato per morosità. Per la riattivazione occorre saldare totalmente gli insoliti.

Impianto termico: termosingolo a gas metano, radiatori in alluminio, caldaia mancante, momentaneamente privo di utenza pubblica

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

Fondazioni: lineari continue

Esposizione: nord e sud

Altezza interna utile: ml 2,14

Strutture verticali: muratura ordinaria in laterizio alveolato (pareti laterali) e muratura in blocchi di cemento (parete sud)

Copertura: piana in latero-cemento

Manto di copertura: guaina bituminosa

Pavimentazione interna: smaltata in calcestruzzo

Infissi esterni: basculante in lamiera zincata

Impianto elettrico: non funzionante e non a norma

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Zogheri Lorenzo	16/10/2003	12387	3891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	20/10/2003	5611	3400
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Zogheri Lorenzo	16/10/2003	12387	3891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	20/10/2003	5611	3400
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 09/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Pescia il 20/10/2003
 Reg. gen. 5612 - Reg. part. 1298
 Quota: 1/1
 Importo: € 250.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Dott. Zogheri Lorenzo
 Data: 16/10/2003
 N° repertorio: 12388
 N° raccolta: 3892
 Note: Ipoteca rinnovata con formalità 740 del 2023.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Pescia il 05/10/2023
 Reg. gen. 5620 - Reg. part. 740
 Quota: 1/1
 Importo: € 250.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: Dott. Zogheri Lorenzo
 Data: 16/10/2003
 N° repertorio: 12388
 Note: in rinnovazione della formalità 1298/2003.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 11/04/2005

Reg. gen. 1918 - Reg. part. 1028

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 06/04/2007

Reg. gen. 2067 - Reg. part. 1076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 04/06/2007

Reg. gen. 3628 - Reg. part. 1896

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 15/04/2024

Reg. gen. 2224 - Reg. part. 1413

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 09/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescia il 20/10/2003

Reg. gen. 5612 - Reg. part. 1298

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Dott. Zogheri Lorenzo

Data: 16/10/2003

N° repertorio: 12388

N° raccolta: 3892

Note: Ipoteca rinnovata con formalità 740 del 2023.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 05/10/2023
Reg. gen. 5620 - Reg. part. 740
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Zogheri Lorenzo
Data: 16/10/2003
N° repertorio: 12388
Note: in rinnovazione della formalità 1298/2003.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 11/04/2005
Reg. gen. 1918 - Reg. part. 1028
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 06/04/2007
Reg. gen. 2067 - Reg. part. 1076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 04/06/2007
Reg. gen. 3628 - Reg. part. 1896
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 15/04/2024
Reg. gen. 2224 - Reg. part. 1413
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MANSARDA UBIcata A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

L'immobile ricade in zona classificata dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole in Tessuto E1 - territorio rurale - aree ad agricoltura promiscua (art. 33).
Non si riscontrano vincoli paesaggistici ad eccezione delle "Zone gravate da usi civici" ai sensi del D.L. 42/2004 art. 172 lettera "H".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

L'immobile ricade in zona classificata dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole in Tessuto E1 - territorio rurale - aree ad agricoltura promiscua (art. 33).
Non si riscontrano vincoli paesaggistici ad eccezione delle "Zone gravate da usi civici" ai sensi del D.L. 42/2004 art. 172 lettera "H".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MANSARDA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile in oggetto è stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 232 del 16/06/1980 pratica edilizia 746/1980 prot. 3801/1980;
- Concessione Edilizia a variante n. 495 del 15/10/1981 pratica edilizia 1032/1981 prot. 4374/1981.

Per modifiche ed ampliamenti alle parti comuni dell'edificio è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 794 del 18/04/1995 pratica 1168.

L'unità abitativa in oggetto è stata regolarizzata con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 111 del 24/10/1988 pratica edilizia 2263/1988 prot. 4591/1988 per modifiche interne e realizzazione aperture nel sottotetto;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 41 del 19/10/1988 pratica di condono edilizio n. 836 per la realizzazione di alloggio abitativo nel piano sottotetto;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 96 del 03/04/1998 pratica di condono edilizio n. 195 per ampliamento di unità abitativa nel sottotetto.

In data 07/03/2003 è stato rilasciato dal Comune di Pieve a Nievole il Certificato di abitabilità in sanatoria n. 195.

Si dà comunque atto che attualmente l'unità immobiliare NON RISULTA AGIBILE per mancanza di utenze primarie e per la situazione solaio di copertura da verificare staticamente.

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.

Rispetto ai grafici allegati alla Concessione a sanatoria n. 96/1998 si riscontrano solamente lievi inesattezze grafiche sulla posizione e sulle dimensioni di alcune murature interne, un errore di rappresentazione delle finestre nel servizio igienico (rappresentate leggermente più larghe), ed è stata omessa una porta interna di collegamento tra le due soffitte poste nell' angolo nord-est.

Tali errori grafici possono essere regolarizzati depositando uno stato di fatto reale ed una sovrapposizione con l' indicazione degli errori riscontrati. La procedura di correzione non prevede pagamento di sanzioni, pertanto dovranno essere sostenute solamente le spese tecniche per il deposito della pratica, quantificabili a corpo in € 1.500,00 oltre oneri previdenziali ed IVA 22%, e quindi per una spesa pari ad € 1.921,50.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui è ricompreso l' immobile in oggetto è stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 232 del 16/06/1980 pratica edilizia 746/1980 prot. 3801/1980;
- Concessione Edilizia a variante n. 495 del 15/10/1981 pratica edilizia 1032/1981 prot. 4374/1981.

Per modifiche ed ampliamenti alle parti comuni dell' edificio è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 794 del 18/04/1995 pratica 1168.

L' unità immobiliare in oggetto è stata regolarizzata con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 41 del 19/10/1988 pratica di condono edilizio n. 836 per la realizzazione di alloggio abitativo nel piano sottotetto e rimessa al piano terra.

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.



Rispetto ai grafici allegati alla Concessione a sanatoria n. 41/1988 pratica 836 si riscontrano i seguenti errori grafici:

Dimensione lunghezza interna effettiva pari a ml 6,50 anzichè ml 7,00.

Altezza interna netta pari a ml 2,14 anzichè ml 2,20.

Tali errori grafici possono essere regolarizzati depositando uno stato di fatto reale ed una sovrapposizione con l' indicazione degli errori riscontrati. La procedura di correzione non prevede pagamento di sanzioni, pertanto dovranno essere sostenute solamente le spese tecniche già quantificate nel bene n. 1.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MANSARDA UBIcata A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L' unità abitativa in oggetto ha 36 millesimi di proprietà generale e 77 millesimi scale.

Alla data odierna non vi sono spese condominiali già deliberate. E' in corso la richiesta di preventivi per il rifacimento della copertura con consolidamento statico e verifica dello sfondellamento delle pignatte a cura di un ingegnere strutturista.

Si evidenzia che l' utenza acqua potabile ha un contatore condominiale che risulta sigillato per morosità. Per poter riattivare il servizio occorrerà risolvere gli insoluti.

L' esecutato ha un debito verso il condominio pari ad € 1.600,00 dal 2020 ad oggi, come risulta nel rapporto inviati dall' Amministratore.

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Vedi bene n. 1.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
20 di 31

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

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3
Appartamento in mansarda ubicato al piano terzo sottotetto, in palazzina condominiale senza ascensore, composto da: -zona cottura, soggiorno con caminetto, camera, bagno, disimpegno, tre vani in parte ad uso camera ed in parte ad uso soffitta, due soffitte, terrazza. L' appartamento, nonostante sia legittimato ad uso abitativo, presenta altezze alquanto limitate. L'altezza massima al colmo dei solai inclinati risulta pari a ml 2,43 e le altezze minime in gronda ml 1,75 nel bagno, ml 1,81 in camera e soggiorno, ml 1,58 nella zona cottura. Lo stabile condominiale è ubicato in zona semiperiferica posta al confine tra i Comuni di Pieve a Nievole e Montecatini Terme, vicino allo svincolo autostradale ed alla Via Camporcioni, principale arteria di scorrimento. L' immobile dista in linea d' aria circa km 1,200 dal centro di Pieve a Nievole, circa km 1,00 dal centro di Montecatini Terme, circa km 1,700 da un importante Centro Commerciale. L' accesso avviene da una diramazione della Via dello Zizzolo a sfondo chiuso, con possibilità di parcheggio lungo la strada comunale. La diramazione attualmente non risulta frazionata e riportata in mappa come viabilità pubblica ed interessa le seguenti particelle di terreno agricolo: -mappali 295, 1479, 300, 1047 e 1048 di proprietà del signor **** Omissis ****; -mappale 1426 di proprietà della signora **** Omissis ****; -mappale 948 bene comune non censibile facente parte del condominio. Nelle immediate vicinanze si rileva un' area artigianale per la produzione di pallets in legno, con intenso passaggio di autotreni e TIR.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 563, Sub. 11, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 67.700,00

La procedura di stima applicata è quella con metodo M.C.A. (market comparison approach).

Il metodo M.C.A. si basa su calcoli scientifici; sostanzialmente, analizzati gli immobili comparabili e l' immobile da stimare e compilate tabelle con tutte le caratteristiche (superfici principali, superfici accessorie, aree scoperte, epoca di compravendita, prezzi di vendita, livello di piano, stato di manutenzione) mediante una serie di formule ed equazioni matematiche porta ad "aggiustare" i prezzi reperiti comparandoli alle caratteristiche dell' immobile da stimare, ottenendo così i "prezzi marginali" dei quali viene effettuata una media.

Dalle ricerche nelle banche dati catastale ed ipotecaria sono stati reperiti quattro contratti di vendita di immobili con caratteristiche simili all' immobile da stimare.

La procedura di stima viene riportata nel dettaglio nella allegata Relazione Estimativa.

Il valore individuato è pari ad € 87.000,00.

Viene applicato un deprezzamento del 20% a causa della scarsa altezza degli ambienti (altezza massima ml 2,43) e per la mancanza di ascensore. Quindi avremo € 87.000,00 - 20% = € 69.600,00.

Per la regolarizzazione degli errori grafici riscontrati nell' ultimo titolo abilitativo edilizio, si quantifica una spesa di circa € 1.900,00 per spese tecniche e spese varie. Quindi:

€ 69.600,00 - € 1.900,00 = € 67.700,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T
Vano ad uso rimessa in muratura ubicato al piano terra in una schiera di immobili simili, precisamente il penultimo della schiera contando da sinistra verso destra nel piazzale condominiale. L' immobile dista in linea d' aria circa km 1,200 dal centro di Pieve a Nievole, circa km 1,00 dal centro di Montecatini Terme, circa km 1,700 da un importante Centro Commerciale. L' accesso avviene da una diramazione

della Via dello Zizzolo a sfondo chiuso. La diramazione attualmente non risulta frazionata e riportata in mappa come viabilità pubblica ed interessa le seguenti particelle di terreno agricolo: -mappali 295, 1479, 300, 1047 e 1048 di proprietà del signor **** Omissis ****; -mappale 1426 di proprietà della signora **** Omissis ****; -mappale 948 bene comune non censibile facente parte del condominio. Nelle immediate vicinanze si rileva un' area artigianale per la produzione di pallets in legno, con intenso passaggio di autotreni e TIR.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 1224, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

La procedura di stima applicata è quella con metodo M.C.A. (market comparison approach).

Il metodo M.C.A. si basa su calcoli scientifici; sostanzialmente, analizzati gli immobili comparabili e l'immobile da stimare e compilate tabelle con tutte le caratteristiche (superfici principali, superfici accessorie, aree scoperte, epoca di compravendita, prezzi di vendita, livello di piano, stato di manutenzione) mediante una serie di formule ed equazioni matematiche porta ad "aggiustare" i prezzi reperiti comparandoli alle caratteristiche dell' immobile da stimare, ottenendo così i "prezzi marginali" dei quali viene effettuata una media.

Dalle ricerche nelle banche dati catastale ed ipotecaria sono stati reperiti quattro contratti di vendita di immobili con caratteristiche simili all' immobile da stimare.

La procedura di stima viene riportata nel dettaglio nella allegata Relazione Estimativa.

Il valore individuato è pari ad € 9.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Mansarda Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3	125,40 mq	539,87 €/mq	€ 67.700,00	100,00%	€ 67.700,00
Bene N° 2 - Garage Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T	10,71 mq	420,17 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 76.700,00

Valore di stima: € 76.700,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Il metodo di stima utilizzato è il M.C.A. (market comparison approach).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si riscontrano varie infiltrazioni provenienti dalla copertura la quale necessita di urgenti opere di manutenzione ed impermeabilizzazione, oltre a consolidamento statico e verifiche strutturali.

L'immobile è posto al terzo piano ed il condominio è privo di ascensore.

Si precisa che attualmente l'unità abitativa è priva di adduzione di acqua potabile in quanto il contatore condominiale risulta sigillato per morosità. Per riattivare il servizio sarà necessario regolarizzare le pendenze con il fornitore di acqua potabile.

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 08/08/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura bene 1 (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura bene 2 (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - elenco subalterni (Aggiornamento al 22/05/2024)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - bene 1 (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - bene 2 (Aggiornamento al 07/05/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezione per immobile bene 1 (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - ispezione per immobile bene 2 (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ispezione per soggetto (Aggiornamento al 09/05/2024)

- ✓ N° 11 Altri allegati - trascrizione 3400/2003 (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - iscrizione 1298/2003 (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - trascrizione 1028/2005 (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - trascrizione 1076/2007 (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - trascrizione 1896/2007 (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - iscrizione 740/2023 (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - trascrizione 1413/2024 (Aggiornamento al 09/05/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - titolo tras.2698/1983 esclusione convenzione edilizia (Aggiornamento al 23/07/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - convenzione edilizia società 3 G (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - oneri condominiali (Aggiornamento al 07/08/2024)
- ✓ N° 21 Foto (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 22 Foto - foto rimessa sgomberata (Aggiornamento al 05/07/2024)
- ✓ N° 23 Altri allegati - rilievo immobile (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 24 Altri allegati - estratto regolamento urbanistico (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 25 Atto di provenienza (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 26 Altri allegati - relazione estimativa (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 27 Altri allegati - comparabile A (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 28 Altri allegati - planimetrie comparabile A (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 29 Altri allegati - comparabile B (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 30 Altri allegati - planimetrie comparabile B (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 31 Altri allegati - comparabile C (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 32 Altri allegati - planimetrie comparabile C (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 33 Altri allegati - comparabile D (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 34 Altri allegati - planimetrie comparabile D (Aggiornamento al 29/06/2024)
- ✓ N° 35 Altri allegati - certificato contestuale (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ N° 36 Altri allegati - comunicazione primo sopralluogo (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 37 Concessione edilizia - 232/1980 (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 38 Concessione edilizia - 495/1981 (Aggiornamento al 08/08/2024)
- ✓ N° 39 Certificato di agibilità / abitabilità - abitabilità 1982 (Aggiornamento al 08/08/2024)





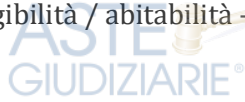
✓ N° 40 Altri allegati - condono edilizio cs. 41/1988 (Aggiornamento al 08/08/2024)

✓ N° 41 Concessione edilizia - 111/1988 (Aggiornamento al 08/08/2024)

✓ N° 42 Altri allegati - condono parti condominiali cs. 794/1995 (Aggiornamento al 08/08/2024)

✓ N° 43 Altri allegati - condono edilizio cs. 96/1998 (Aggiornamento al 08/08/2024)

✓ N° 44 Certificato di agibilità / abitabilità - abitabilità 195/2003 (Aggiornamento al 08/08/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3
Appartamento in mansarda ubicato al piano terzo sottotetto, in palazzina condominiale senza ascensore, composto da: -zona cottura, soggiorno con caminetto, camera, bagno, disimpegno, tre vani in parte ad uso camera ed in parte ad uso soffitta, due soffitte, terrazza. L' appartamento, nonostante sia legittimato ad uso abitativo, presenta altezze alquanto limitate. L'altezza massima al colmo dei solai inclinati risulta pari a ml 2,43 e le altezze minime in gronda ml 1,75 nel bagno, ml 1,81 in camera e soggiorno, ml 1,58 nella zona cottura. Lo stabile condominiale è ubicato in zona semiperiferica posta al confine tra i Comuni di Pieve a Nievole e Montecatini Terme, vicino allo svincolo autostradale ed alla Via Camporioni, principale arteria di scorrimento. L' immobile dista in linea d' aria circa km 1,200 dal centro di Pieve a Nievole, circa km 1,00 dal centro di Montecatini Terme, circa km 1,700 da un importante Centro Commerciale. L' accesso avviene da una diramazione della Via dello Zizzolo a sfondo chiuso, con possibilità di parcheggio lungo la strada comunale. La diramazione attualmente non risulta frazionata e riportata in mappa come viabilità pubblica ed interessa le seguenti particelle di terreno agricolo: -mappali 295, 1479, 300, 1047 e 1048 di proprietà del signor **** Omissis ****; -mappale 1426 di proprietà della signora **** Omissis ****; -mappale 948 bene comune non censibile facente parte del condominio. Nelle immediate vicinanze si rileva un' area artigianale per la produzione di pallets in legno, con intenso passaggio di autotreni e TIR. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 563, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade in zona classificata dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole in Tessuto E1 - territorio rurale - aree ad agricoltura promiscua (art. 33). Non si riscontrano vincoli paesaggistici ad eccezione delle "Zone gravate da usi civici" ai sensi del D.L. 42/2004 art. 172 lettera "H".
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T
Vano ad uso rimessa in muratura ubicato al piano terra in una schiera di immobili simili, precisamente il penultimo della schiera contando da sinistra verso destra nel piazzale condominiale. L' immobile dista in linea d' aria circa km 1,200 dal centro di Pieve a Nievole, circa km 1,00 dal centro di Montecatini Terme, circa km 1,700 da un importante Centro Commerciale. L' accesso avviene da una diramazione della Via dello Zizzolo a sfondo chiuso. La diramazione attualmente non risulta frazionata e riportata in mappa come viabilità pubblica ed interessa le seguenti particelle di terreno agricolo: -mappali 295, 1479, 300, 1047 e 1048 di proprietà del signor **** Omissis ****; -mappale 1426 di proprietà della signora **** Omissis ****; -mappale 948 bene comune non censibile facente parte del condominio. Nelle immediate vicinanze si rileva un' area artigianale per la produzione di pallets in legno, con intenso passaggio di autotreni e TIR. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1224, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade in zona classificata dal vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole in Tessuto E1 - territorio rurale - aree ad agricoltura promiscua (art. 33). Non si riscontrano vincoli paesaggistici ad eccezione delle "Zone gravate da usi civici" ai sensi del D.L. 42/2004 art. 172 lettera "H".

Prezzo base d'asta: € 61.360,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.360,00

Bene N° 1 - Mansarda			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo 13, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 563, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	125,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è MEDIOCRE. In particolare si segnala la criticità relativa alla copertura condominiale, che versa in condizioni di precarietà, con sfondellamento di pignatte del solaio da verificare a cura di un Ingegnere strutturista, e presenta numerose infiltrazioni. L' Amministratore è in procinto di fare dei preventivi per necessarie opere di manutenzione straordinaria, anche se ad oggi non vi è niente di deliberato.		
Descrizione:	Appartamento in mansarda ubicato al piano terzo sottotetto, in palazzina condominiale senza ascensore, composto da: -zona cottura, soggiorno con caminetto, camera, bagno, disimpegno, tre vani in parte ad uso camera ed in parte ad uso soffitta, due soffitte, terrazza. L' appartamento, nonostante sia legittimato ad uso abitativo, presenta altezze alquanto limitate. L'altezza massima al colmo dei solai inclinati risulta pari a ml 2,43 e le altezze minime in gronda ml 1,75 nel bagno, ml 1,81 in camera e soggiorno, ml 1,58 nella zona cottura. Lo stabile condominiale è ubicato in zona semiperiferica posta al confine tra i Comuni di Pieve a Nievole e Montecatini Terme, vicino allo svincolo autostradale ed alla Via Camporcioni, principale arteria di scorrimento. L' immobile dista in linea d' aria circa km 1,200 dal centro di Pieve a Nievole, circa km 1,00 dal centro di Montecatini Terme, circa km 1,700 da un importante Centro Commerciale. L' accesso avviene da una diramazione della Via dello Zizzolo a sfondo chiuso, con possibilità di parcheggio lungo la strada comunale. La diramazione attualmente non risulta frazionata e riportata in mappa come viabilità pubblica ed interessa le seguenti particelle di terreno agricolo: -mappali 295, 1479, 300, 1047 e 1048 di proprietà del signor **** Omissis ****; -mappale 1426 di proprietà della signora **** Omissis ****; -mappale 948 bene comune non censibile facente parte del condominio. Nelle immediate vicinanze si rileva un' area artigianale per la produzione di pallets in legno, con intenso passaggio di autotreni e TIR.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via dello Zizzolo , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1224, Categoria C6	Superficie	10,71 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è MEDIOCRE. Mancano gli intonaci interni e l' intonaco al soffitto; il pavimento è costituito da una semplice smaltata cementizia; la porta basculante in lamiera zincata è danneggiata; l' impianto elettrico, non funzionante e non a norma, è costituito da un cavo piatto proveniente dal soffitto che alimenta un interruttore e due prese e tramite un corrugato posticcio è collegato ad una lampada a neon al soffitto.		

Descrizione:	Vano ad uso rimessa in muratura ubicato al piano terra in una schiera di immobili simili, precisamente il penultimo della schiera contando da sinistra verso destra nel piazzale condominiale. L' immobile dista in linea d' aria circa km 1,200 dal centro di Pieve a Nievole, circa km 1,00 dal centro di Montecatini Terme, circa km 1,700 da un importante Centro Commerciale. L' accesso avviene da una diramazione della Via dello Zizzolo a sfondo chiuso. La diramazione attualmente non risulta frazionata e riportata in mappa come viabilità pubblica ed interessa le seguenti particelle di terreno agricolo: -mappali 295, 1479, 300, 1047 e 1048 di proprietà del signor **** Omissis ****; -mappale 1426 di proprietà della signora **** Omissis ****; -mappale 948 bene comune non censibile facente parte del condominio. Nelle immediate vicinanze si rileva un' area artigianale per la produzione di pallets in legno, con intenso passaggio di autotreni e TIR.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MANSARDA UBIcata A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO 13, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 20/10/2003
Reg. gen. 5612 - Reg. part. 1298
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Zogheri Lorenzo
Data: 16/10/2003
N° repertorio: 12388
N° raccolta: 3892
Note: Ipoteca rinnovata con formalità 740 del 2023.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 05/10/2023
Reg. gen. 5620 - Reg. part. 740
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Dott. Zogheri Lorenzo
Data: 16/10/2003
N° repertorio: 12388
Note: in rinnovazione della formalità 1298/2003.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 11/04/2005
Reg. gen. 1918 - Reg. part. 1028
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 06/04/2007
Reg. gen. 2067 - Reg. part. 1076
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 04/06/2007

Reg. gen. 3628 - Reg. part. 1896

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 15/04/2024

Reg. gen. 2224 - Reg. part. 1413

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO ZIZZOLO , PIANO T

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescia il 20/10/2003

Reg. gen. 5612 - Reg. part. 1298

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Dott. Zogheri Lorenzo

Data: 16/10/2003

N° repertorio: 12388

N° raccolta: 3892

Note: Ipoteca rinnovata con formalità 740 del 2023.

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

Iscritto a Pescia il 05/10/2023

Reg. gen. 5620 - Reg. part. 740

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Dott. Zogheri Lorenzo

Data: 16/10/2003

N° repertorio: 12388

Note: in rinnovazione della formalità 1298/2003.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 11/04/2005



Reg. gen. 1918 - Reg. part. 1028

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 06/04/2007

Reg. gen. 2067 - Reg. part. 1076

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 04/06/2007

Reg. gen. 3628 - Reg. part. 1896

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 15/04/2024

Reg. gen. 2224 - Reg. part. 1413

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

