
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. *****omissis*****, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2023 del R.G.E.

promossa da



contro

*****omissis*****



SOMMARIO

Incarico.....	pag.1
Premessa.....	pag.2
Descrizione	pag.2
Lotto n. 1	pag.4
Lotto n. 2	pag.11
Stima / Formazione lotti.....	pag.17
Riserve e particolarità da segnalare	pag.23
Elenco allegati	pag.23
Riepilogo bando d'asta	pag.24
Schema riassuntivo	pag.25
Formalità da cancellare.....	pag.26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del ***omissis***, il sottoscritto ***omissis***, con studio in ***omissis***- 51100 - ***omissis***, Email ***omissis***, PEC ***omissis***, Tel. ***omissis***, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data ***omissis*** accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Leopoldo Galeotti, nc.19 (Coord. Geografiche: 43.89336 - 10.68801)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via del Diaccio, nc.2 (Coord. Geografiche: 43.903188 - 10.687447)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA LEOPOLDO GALEOTTI, NC.19

Appartamento di civile abitazione situato al P2 di un fabbricato di n.4 piani fuori terra; all'appartamento si accede dal nc.19 di via L. Galeotti tramite scale condominiali; esso è composto da soggiorno, cucina, 2 camere ed un bagno oltre due terrazzi, uno sul lato est con accesso dalla cucina e l'altro sul lato ovest con accesso dal soggiorno, oltre locale soffitta esclusivo.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DEL DIACCIO, 2

Magazzino composto da un solo locale con unico accesso dal portone su via del Diaccio nc.2 a Pescia. L'immobile posto al piano seminterrato, fa parte di un più ampio fabbricato di 4 piani fuori terra. Non sono presenti servizi, ne luce, né acqua né gas.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Leopoldo Galeotti, nc.19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

omissis

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

omissis

omissis



CONFINI

Confina a nord con le scale condominiali, a sud con il mappale 262 sub 4 e a est ed ovest è libero

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,42 mq	67,05 mq	1,00	67,05 mq	2,95 m	2
Soffitta	19,09 mq	20,00 mq	0,33	6,60 mq	1,89 m	S
Terrazza	5,63 mq	5,63 mq	0,15	0,84 mq	0,00 m	2
Locali a comune	28,33 mq	28,33 mq	0,20	5,67 mq	0,00 m	T/S
Cortile	365,00 mq	365,00 mq	0,10	36,50 mq	0,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	116,66 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	116,66 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dei locali di deposito **a comune** è stata così determinata:

ingresso condominiale: mq. 13,50
 deposito ex CT : mq. 8,40
 locali contatori : mq. 2,85
 locale a comune soffitta : mq. 3,58
 Totale : mq. 28,33

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	***omissis***	***omissis***
Dal 01/01/1992 al 26/06/2023	***omissis***	***omissis***

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, ma il numero civico riportato in catasto, Via L. Galeotti nc.5, non corrisponde alla realtà in quanto l'ingresso all'appartamento avviene da via L. Galeotti nc.19.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	89	28	6		A3	3	5,5	68 mq	284,05 €	2	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità catastali riscontrate durante il sopralluogo sono le seguenti:
 nella planimetria catastale è presente un tramezzo ed una porta per l'accesso al soggiorno che in realtà non c'è perché l'accesso avviene direttamente dal disimpegno al soggiorno.



PRECISAZIONI

Il Bene oggetto di perizia si trova in via Leopoldo Galeotti al nc.19 mentre nella visura effettuata al NCEU viene erroneamente riportato il nc.5, così come nella certificazione notarile, nell'atto di pignoramento, nell'atto di precetto e nell'atto di mutuo del 2005, mentre sono corretti gli identificativi catastali che indicano l'appartamento nel foglio 89, particella 28 subalterno 6.

PATTI

non vi sono patti

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento è buono, così come le facciate del fabbricato che sono state da poco rifatte.

PARTI COMUNI

LE PARTI COMUNI DELL'APPARTAMENTO SONO LE SEGUENTI:

- 1) Foglio 89, Mappale 292 di mq. 365, resede di terreno scoperto sui lati nord, est e sud
- 2) ingresso condominiale dal civico 19 di via L. Galeotti
- 3) deposito ex CT con accesso dal resede posteriore lato est.
- 4) locali contatori, dall'ingresso condominiale
- 5) locale a comune al piano della soffitta

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sia nell'atto iniziale di permuta fra *****omissis***** che nella vendita di *****omissis***** si dice che l'Enel ha diritto di passo su porzione del piazzale per accedere alla cabina di sua proprietà ed ha altresì la servitù di elettrodotto su porzione del piazzale stesso.

La servitù è stata generata a carico Enel il 12.01.1971.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento di civile abitazione situato al piano secondo di un fabbricato costruito nel 1970 a quattro piani fuori terra, con struttura in cemento armato, solai in laterizio, tramezzi in forati, manto di copertura in laterizio;

le pareti esterne sono in mattoni intonacate, le pavimentazioni interne dell'appartamento sono in ceramica in tutti i locali e in parquet nella camera principale, nella camera piccola sono in finto parquet. I terrazzi hanno pavimenti in cotto e ringhiere in ferro.

Il riscaldamento è a gas METANO, singolo con caldaia posta sul terrazzo lato est, di vecchia data da



sostituire; i radiatori sono in alluminio ad eccezione delle camere dove sono in ghisa.
 Gli infissi interni del soggiorno e della cucina sono di nuova esecuzione con vetri doppi, quelli delle camere sono in legno non recenti; le persiane sono nuove di legno.
 Le porte interne sono in legno tamburato, è presente l'antenna TV, il citofono, il cronotermostato.
 Sul balcone posto sul lato est con accesso dalla cucina è presente una lavatrice.
 Gli impianti sono funzionanti; l'impianto elettrico è sottotraccia, con placche in alluminio; nel soggiorno è presente un quadro elettrico con differenziali;
 Le scale condominiali sono in marmo con pianerottoli in pavimento di ceramica; le ringhiere delle scale sono in ferro con corrimano in legno, le finestre sono in alluminio.
 È presente al piano terra, sul lato est del fabbricato, un resede ad uso condominiale identificato dal foglio 89 mappale 292 BCNC di circa 365 mq.; oltre a ciò oltre al vano scale condominiale, al piano terra con accesso dal piazzale posto sul lato est, è presente un locale di deposito dove prima era posizionata la centrale termica; in soffitta è presente un locale ad uso esclusivo (soffitta).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato *****omissis***** e da sua moglie *****omissis*****, oltre che dal figlio *****omissis***** e dal nipote maggiorenne.

Non sono presenti contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1971 al 10/06/1982	***omissis***	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Del Panta	14/07/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Firenze	30/07/1971	8327	
		Dal 10/06/1982 al 26/06/2023	***omissis***	Acquisto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Avv. Bellandi Carlo	10/06/1982			39167	14116
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	02/07/1982	2257	1658
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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 07/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a *****omissis*****
*****omissis*****
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di *****omissis*****
Contro *****omissis*****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Spese: € 87.032,00
Interessi: € 22.968,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: *****omissis*****
Data: *****omissis*****
N° repertorio: *****omissis*****
N° raccolta: *****omissis*****
- **ATTO NOTARILE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a *****omissis*****
*****omissis*****
Quota: 1/1
Importo: € 310.000,00
A favore di *****omissis*****
Contro *****omissis*****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 155.000,00

Spese: € 122.770,85

Interessi: € 32.229,15

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: ***omissis***

Data: ***omissis***

N° repertorio: ***omissis***5

N° raccolta: ***omissis***

Note: ***omissis*** intervengono relativamente all'unità negoziale n.1, precisamente al bene identificato nel foglio 89 particella 28, subalterno 6 (Bene n.1)

- **ATTO NOTARILE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Iscritto a ***omissis***

omissis

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Percentuale interessi: 7,00 %

Rogante: ***omissis***

Data: ***omissis***

N° repertorio: ***omissis***

- N° raccolta: ***omissis***

- Note: ***omissis*** intervengono relativamente all'unità negoziale n.1 foglio 89, particella 28 subalterno 6 come TERZO DATORE DI IPOTECA ognuno per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ***omissis***

omissis

Quota: 1/1

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

- Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento viene trascritto per €. 90.566,00 oltre interessi e spese fino al soddisfo. -

La ***omissis*** e per essa la ***omissis*** con sede in ***omissis***

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste: Imposta di bollo €. 59,00. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile che risulta essere il prezzo di aggiudicazione. L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che

"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro." L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di perizia è individuato nella tavola 4 - Pescia Centro - del Piano regolatore generale, in zona B2, zone residenziali di completamento edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. Sull'immobile risulta rilasciata abitabilità dal comune di Pescia n. *****omissis*****.

Da ricerche effettuate, l'immobile è stato costruito con permesso di costruire del comune di Pescia intestato a nome *****omissis***** del *****omissis*****.

Il sottoscritto CTU ha reperito la pratica edilizia all'interno della quale è presente anche l'abitabilità *****omissis*****. Nei disegni di progetto le altezze interne sono indicate in mt.3,50 mentre invece la realtà riporta mt. 2,95; mancano le soffitte ma sui disegni, con scrittura a lapis, è indicata la presenza di n.7 soffitte; le indicazioni riportate sul disegno forse sono state indicate durante la visita per il rilascio dell'abitabilità.

Probabilmente durante il corso dei lavori, in difformità al permesso iniziale, è stato realizzato il piano delle soffitte con accesso dalle scale interne; Tali cui lavori sono stati condonati con PE n. *****omissis***** e Autorizzazione n. *****omissis*****.

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.

Dopo aver visionato la licenza edilizia *****omissis***** e il condono rilasciato con l'Autorizzazione *****omissis*****, il sottoscritto ha potuto appurare che:

- 1) le soffitte sono state sanate



- 2) vi sono delle differenze interne fra quanto riportato nei disegni della licenza iniziale del *****omissis***** e quanto verificato durante il sopralluogo; in particolare sarà necessario procedere con la presentazione di uno stato di fatto indicando le differenze riscontrate con quanto autorizzato; tale differenza si riferiscono solo ad una diversa posizione delle tramezzature interne.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali comunicato dall'amministratore: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 450,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Risulta da pagare €. 139,35 relativi alla prima quarta della gestione 2023/2024 e precisamente il periodo Aprile/luglio 2023.

ASTE
LOTTO 2
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via del Diaccio, nc.2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

*****omissis*****

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

*****omissis***** Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONFINI

A nord con la via San Giuseppe, ad ovest contro-terra, ad est con via del Diaccio



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	45,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	2,25 m	T/S
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/04/1998	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 364, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 31 mq Rendita € 51,23 Piano T
Dal 20/04/1998 al 27/09/2012	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 364, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 31 mq Rendita € 51,23 Piano T
Dal 27/09/2012 al 09/11/2015	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 364, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 31 Rendita € 51,23 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/07/2023	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 81, Part. 364, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 31 Superficie catastale 47 mq Rendita € 51,23 Piano S1



I Titolari catastali corrispondono a quelli reali



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	81	364	1		C2	3	31	47 mq	51,23 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni

PATTI

Non vi sono patti in essere

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino si presenta in condizioni mediocri di manutenzione, con presenza di macchie di umidità ascendente e distacchi di intonaci.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di magazzino composto da un unico vano con accesso dal portone di via del Diaccio n.2; l'ingresso avviene dal civico n.2 posto sul lato est del fabbricato. Le murature sono in pietra, le pareti interne ed esterne sono intonacate; il solaio del soffitto è composto da volticine in longanime e mattoni intonacate; mancano tutti gli impianti, sia elettrico, che di riscaldamento che di adduzione idrica. È presente un contatore della luce ma non risulta attualmente allacciato. L'immobile fa parte di un più ampio fabbricato ed è posto al piano S1 dello stesso

STATO DI OCCUPAZIONE

All'interno del magazzino risultano presenti, al momento del sopralluogo del 13.06.2023, beni mobili/oggetti di proprietà di *****omissis*****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1982 al 28/04/1998	***omissis***	acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Auricchio Daniela	17/12/1982	6285	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pescia	30/12/1982	1939	1342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/1998 al 03/07/2023	***omissis***	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Coppola Bottazzi Claudia	28/04/1998	6285	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Pescia	11/05/1998	1939	1342
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 07/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a ***omissis***
omissis
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Spese: € 87.032,00
Interessi: € 22.968,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: ***omissis***
Data: ***omissis***
N° repertorio: ***omissis***
N° raccolta: ***omissis***

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a ***omissis***
omissis
Quota: 2/4
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ***omissis***
omissis
Quota: 1/1
A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento viene trascritto per €. 90.566,00 oltre interessi e spese fino al soddisfo. -

La ***omissis*** e per essa la ***omissis*** con sede in ***omissis***



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste: Imposta di bollo €. 59,00. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile che risulta essere il prezzo di aggiudicazione. L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro." L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta in zona A0, centri da sottoporre a variante.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non sono stati reperiti permessi edilizi, il fabbricato risulta anteriore al 1967. La planimetria catastale risulta presentata il 13.12.1939 e corrisponde a quanto potuto visionare.

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.



Dal sopralluogo effettuato il 13.06.2023, lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale reperita presso l'ufficio del catasto del 13.12.1939.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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 dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Leopoldo Galeotti, nc.19.
Appartamento di civile abitazione situato al P2 di un fabbricato di n.4 piani fuori terra; all'appartamento si accede dal nc.19 di via L. Galeotti tramite scale condominiali; esso è composto da soggiorno, cucina, 2 camere ed un bagno oltre due terrazzi, uno sul lato est con accesso dalla cucina e l'altro sul lato ovest con accesso dal soggiorno, oltre locale soffitta esclusivo.
L'immobile è Identificato al catasto Fabbricati Foglio 89, mappale 28 Sub. 6, Categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita €. 284,05.
Il resede a comune identificato in catasto come BCNC, è riportato nel foglio 89 mappale 292 di mq. 365,00.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). La proprietà in catasto, è attualmente intestata ai coniugi in comunione legale:

omissis



DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE relativamente al Bene n.1:

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 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 all'immobile oggetto della stima. Per determinare il prezzo finale a mq dell'immobile, il sottoscritto CTU ha preso in considerazione la media fra i prezzi desunti da quattro metodi di stima; Per quanto attiene la determinazione dei valori a mq. da attribuire alle superfici per la determinazione del valore dell'immobile, è stata eseguita una media tra i valori desunti dai metodi di stima sottoindicati.

- 1) la stima sui valori di mercato individuati sui siti delle agenzie immobiliari mediante ricerche su internet;
- 2) i valori desunti dalle tabelle OMI redatti dall'Agenzia delle Entrate;
- 3) la stima derivante dall'affitto mediante la capitalizzazione della rendita;
- 4) i valori medi derivanti dalle vendite di immobili simili nel foglio di mappa oggetto di perizia

VALORE DI STIMA N.1: Prezzi di mercato, rendita media €. /mq. 1.236,25

Per determinare la stima sui valori di mercato, sono state eseguite numerose ricerche sui siti immobiliari presenti su Internet, con particolare riferimento alla zona dove è presente l'immobile oggetto di perizia. A seguito di tali ricerche sono state reperite le seguenti informazioni che si riferiscono ad immobili simili in vendita, in particolare (vedi anche allegato relativo alla descrizione degli immobili reperiti su internet):

Appartamento mq. 105,00	€.	120.000,00	(€. /mq. 1.142,00)
Appartamento mq. 80,00	€.	105.000,00	(€. /mq. 1.350,00)
Appartamento mq. 80,00	€.	110.000,00	(€. /mq. 1.375,00)
Appartamento mq. 51,00	€.	55.000,00	(€. /mq. 1.078,00)

Dalla media desunta dai prezzi sopra indicati si ottiene un prezzo di €. /mq. 1.236,25

VALORE DI STIMA N.2: rendita desunta dalle tabelle OMI: €. /mq. 1.000,00

Il sottoscritto CTU ha preso poi in considerazione i valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) che indicano, per tale zona, un valore compreso fra €. /mq. 1.000,00 e €. /mq. 1.250,00. Considerando le condizioni dell'immobile, le finiture e lo stato di manutenzione che sono risultate durante il sopralluogo, il sottoscritto ritiene che un prezzo congruo da applicare sia di €. /mq. 1.000,00.

VALORE DI STIMA N.3: rendita media derivante dall'affitto: €. /mq. 764,72

Il sottoscritto CTU ha preso poi in esame la stima derivante dall'affitto con la capitalizzazione della rendita; Per quanto attiene il prezzo di mercato a mq. per il valore mensile della locazione il sottoscritto ha preso in esame i valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) che indicano un valore compreso fra €. /mq.3,80 ed €. /mq. 5,60;

Il sottoscritto, considerando quanto sopra riportato e le ricerche effettuate, ritiene che per l'immobile oggetto di stima, considerando le finiture e la posizione, sia corretto un costo mensile di affitto di €. 400,00 che, considerata la superficie convenzionale di mq. 117,00 corrisponde a €. /mq.3,41.



AFFITTO E CAPITALIZZAZIONE della rendita con affitto mensile di €. 400,00:

Considerando quanto sopra esposto, per il calcolo della capitalizzazione della rendita si ritiene equo un affitto mensile di €.400,00 e quindi avremo che: €. 400,00 x 12 = €. 4.800,00 Ponendo in detrazione una cifra per spese di manutenzione ed inaffittanza nella misura del 30% del reddito stesso avremo: €. 4.800,00 x 30% = €. 1.440,00 da porsi in detrazione e quindi: €. 4.800,00 - €. 1.440,00 = €. 3.360,00. Non essendo il bene esente dall'imposta fondiaria questa dovrà essere posta in detrazione: detta imposta può essere valutata nella misura del 30,17% del reddito lordo predetto depurato delle spese generali: €.3.360,00 x 2/3 x 30,17% = €. 675,80 €. 3.360,00 - €. 675,80 = €. 2.684,20. Questo valore è il reddito medio annuo che capitalizzato ad un saggio del 100 per 3,00 darà il valore capitale dell'immobile e precisamente:

VALORE DI STIMA mediante AFFITTO = €. 2.684,20 x 100/3,00 = €. 89.473,33 che considerando la superficie di mq. 117,00 mi genera un prezzo di €. /mq. 764,72

VALORE DI STIMA N.4: Prezzi di immobili simili, rendita media €. /mq. 1.036,00

Per quanto attiene i prezzi di vendita di immobili simili che possono essere reperiti attraverso ricerche effettuate sul sito internet (SISTER) del catasto, il sottoscritto fa presente che dopo attenta ricerca, ha reperito nel biennio precedente tre vendite di beni simili nel foglio di mappa oggetto di perizia che vengono di seguito riepilogati:

1)**Atto di acquisto Notaio ***omissis*** del 16.02.2022** relativo ad un immobile posto nel foglio 89, mappale 418 sub.18, cat. A/3, classe 4, vani 4,5 Rendita €. 278,89 di mq. 75,00. Prezzo di vendita €. 80.000,00, valore medio a mq. €. 1.066,00

2)**Atto di acquisto ***omissis*** del 17.02.2023** relativo ad un immobile posto nel foglio 89, mappale 412 sub.46, cat. A/3, classe 5, vani 4,0, Rendita €. 289,22 di mq. 73,00 e mappale 412 sub.31 cat. C/6 di mq.26,00. Prezzo di vendita €. 80.500,00, valore medio a mq. €. 1.029,41.

3)**Atto di acquisto Notaio ***omissis*** del 11.05.2023** relativo ad un immobile posto nel foglio 89, mappale 418 sub.13, cat. A/3, classe 4, vani 4,5 Rendita €. 278,89 di mq. 74,00. Prezzo di vendita €. 75.000,00, valore medio a mq. €. 1.013,00.

Il valore medio dei tre immobili simili, genera un prezzo di €/mq. 1.036,00

Il sottoscritto CTU ha quindi determinato il valore a mq. dell'immobile procedendo a mediare i valori ottenuti dalle stime sopra riportate:

VALORE DI STIMA N.1 Prezzi di mercato: rendita media	€/mq. 1.236,25
VALORE DI STIMA N.2 Valori OMI: rendita media	€/mq. 1.000,00
VALORE DI STIMA N.3 Capitalizzazione affitto: rendita media	€/mq. 764,72
VALORE DI STIMA N.4 Vendita di Immobili simili: rendita media	€/mq. 1.036,00

La media dei quattro valori mi genera un prezzo del bene a mq. di €. /mq. 1009,24

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta in buone condizioni di manutenzione, in zona vicina al centro e pertanto dal prezzo medio ricavato dalla media dei valori soprariportati il sottoscritto CTU ritiene che il valore ricavato di €. /mq. 1.009,24 possa essere portato ad €. /mq. 1.000,00, per cui avremo: **valore dell'appartamento mq. 117,00 x €. 1.000,00 = €. 117.000,00**



DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO:

SANZIONI URBANISTICHE:

Da quanto potuto verificare dai permessi acquisiti presso l'ufficio tecnico del comune di Pescia, sarà necessario procedere con una sanatoria per quanto riguarda le opere interne; i costi di tale operazione possono essere stimati come segue:

- 1) Oneri comunali €. 1.000,00
- 2) Spese tecniche €. 1.000,00 = €. 2.000,00

MODIFICHE CATASTALI:

Al fine di risolvere le problematiche relative alla parte catastale, le spese presunte possono essere quantificate come segue:

- 1) Spese vive di presentazione €. 100,00
- 2) Presentazione nuova DOCFA €. 300,00 = €. 400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - Via Leopoldo Galeotti, 19	116,66 mq	1.000,00 €/mq	€ 116.660,00	100,00%	€ 116.660,00
Valore di stima:					€ 116.660,00

Valore di stima del BENE N.1.: € 116.660,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2400,00	€

Valore finale di stima DEL BENE N.1: € 114.260,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via del Diaccio, 2
Magazzino composto da un solo locale con unico accesso dal portone su via del Diaccio n.2 a Pescia. L'immobile posto al piano seminterrato, fa parte di un più ampio fabbricato di 4 piani fuori terra. Non sono presenti servizi, né luce, né acqua né gas il soffitto e a volticine intonacato di altezza variabile da h=2,22 a H=2,32.
L'immobile è Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 364, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
La proprietà in catasto, è attualmente intestata ai coniugi in comunione legale:
*****omissis*****

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE relativamente al Bene n.2:

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 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 all'immobile oggetto della stima. Per determinare il prezzo finale a mq dell'immobile, il sottoscritto CTU ha preso in considerazione la media fra i prezzi desunti da due stime; Per quanto attiene la determinazione dei valori a mq. da attribuire alle superfici per la determinazione del valore dell'immobile, è stata eseguita una media tra i valori desunti dai metodi di stima sopraindicati.

- 1) i valori desunti dalle tabelle OMI redatti dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) la stima derivante dell'affitto mediante la capitalizzazione della rendita;

Da ricerche effettuate su internet, non sono stati reperiti immobili simili;
È stata effettuata una ricerca catastale ma non sono stati reperiti immobili simili, nello stesso foglio di mappa, che sono stati oggetto di vendita negli ultimi due anni.

VALORE DI STIMA N.1: rendita desunta dalle tabelle OMI: €. /mq. 450,00.

Il sottoscritto CTU ha preso poi in considerazione i valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) che indicano, per tale zona, un valore compreso fra €. /mq. 450,00 e €. /mq. 600,00. Considerando le condizioni dell'immobile, le finiture e lo stato di manutenzione che sono risultate durante il sopralluogo, il sottoscritto ritiene che un prezzo congruo da applicare sia di €. /mq. 450,00.

VALORE DI STIMA N.2: rendita media derivante dall'affitto: €. /mq. 713,88

Il sottoscritto CTU ha preso poi in esame la stima derivante dall'affitto con la capitalizzazione della rendita; Per quanto attiene il prezzo di mercato a mq. per il valore mensile della locazione il sottoscritto ha preso in esame i valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) che indicano un valore compreso fra €. /mq.3,00 ed €. /mq. 4,00;

Il sottoscritto, considerando quanto sopra riportato e le ricerche effettuate, ritiene che per l'immobile oggetto di stima, considerando le finiture e la posizione, sia corretto un costo mensile di affitto di €. 150,00 che, considerata la superficie convenzionale di mq. 47,00 corrisponde a €. /mq.3,19.

AFFITTO E CAPITALIZZAZIONE della rendita con affitto mensile di €. 150,00: Considerando quanto sopra esposto, per il calcolo della capitalizzazione della rendita si ritiene equo un affitto mensile di €.400,00 e quindi avremo che: €. 150,00 x 12 = €. 1.800,00 Ponendo in detrazione una cifra per spese di manutenzione ed inaffittanza nella misura del 30% del reddito stesso avremo: €. 1.800,00 x 30% = €. 540,00 da porsi in detrazione e quindi: €. 1.800,00 - €. 540,00 = €. 1.260,00. Non essendo il bene esente dall'imposta fondiaria questa dovrà essere posta in detrazione: detta imposta può essere valutata nella misura del 30,17% del reddito lordo predetto depurato delle spese generali: €.1.260,00 x 2/3 x 30,17% = €. 253,42 €. 1.260,00 - €. 253,42 = €. 1.006,58. Questo valore è il reddito medio annuo che capitalizzato ad un saggio del 100 per 3,00 darà il valore capitale dell'immobile e precisamente:

VALORE DI STIMA mediante AFFITTO = €. 1.006,58 x 100/3,00 = €. 33.552,66 che considerando la superficie di mq. 47,00 mi genera un prezzo di €. /mq. 713,88

Il sottoscritto CTU ha quindi determinato il valore a mq. dell'immobile procedendo a mediare i valori ottenuti dalle stime sopra riportate:



VALORE DI STIMA N.1 Valori OMI: rendita media €. /mq. 450,00

VALORE DI STIMA N.2: Capitalizzazione affitto: rendita media €. /mq. 713,88

La media dei due valori mi genera un prezzo del bene a mq. di €. /mq. 581,94

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta in buone condizioni di manutenzione, in zona vicina al centro e pertanto dal prezzo medio ricavato dalla media dei valori soprariportati il sottoscritto CTU ritiene che il valore ricavato di €. /mq. 581,94 possa essere portato ad €. /mq. 500,00, **per cui avremo: valore dell'immobile mq. 47,00 x €. 500,00 = €. 23.500,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Pescia (PT) - Via del Diaccio, 2	47,00 mq	500,00 €/mq	€ 23.500,00	100,00%	€ 23.500,00
Valore di stima:					€ 23.500,00

Valore finale di stima DEL BENE N.2: € 23.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Niente da segnalare

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 24/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 1 - Stato di rilievo BENE N.1 (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 2 - Stato di rilievo BENE N.2 (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 3 - Visura storica BENE N.1 28 SUB 6 (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 4 - Visura storica BENE N.2 364 SUB 1 (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - 5 - Estratto mappa + planimetria BENE N.1 (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - 6 - Estratto mappa + planimetria BENE N.2 (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 19 Foto - 7 - Documentazione foto BENE N.1 (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 3 Foto - 8 - Documentazione foto BENE N.2 (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - 9 - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - 10 - Ortofoto (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11 - Atto 1 simile BENE N.1 (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12 - Atto 2 simile BENE N.1 (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 13 - Atto 3 simile BENE N.1 (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 14 Risposta AE Locazione (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - 15 - Annunci Internet - OMI (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 16 - riepilogo spese condominiali (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 17 - Concessione edilizia iniziale (Aggiornamento al 19/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 17 - Condo Edilizio (Aggiornamento al 19/07/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Leopoldo Galeotti, nc.19.
Appartamento di civile abitazione situato al P2 di un fabbricato di n.4 piani fuori terra; all'appartamento si accede dal nc.19 di via L. Galeotti tramite scale condominiali; esso è composto da soggiorno, cucina, 2 camere ed un bagno oltre due terrazzi, uno sul lato est con accesso dalla cucina e l'altro sul lato ovest con accesso dal soggiorno, oltre locale soffitta esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 28, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di perizia è identificato nella tavola 4 - Pescia Centro - del Piano regolatore generale, in zona B2, zone residenziali di completamento edilizio.

Prezzo base d'asta: € 114.260,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via del Diaccio, 2
Magazzino composto da un solo locale con unico accesso dal portone su via del Diaccio n.2 a Pescia. L'immobile posto al piano seminterrato, fa parte di un più ampio fabbricato di 4 piani fuori terra. Non sono presenti servizi, né luce, né acqua né gas.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 364, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta in zona A0, centri da sottoporre a variante.

Prezzo base d'asta: € 23.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.260,00



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Leopoldo Galeotti, 19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 89, Part. 28, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	117,44 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento è buono, così come le facciate del fabbricato sono state da poco rifatte.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione situato al P2 di un fabbricato di n.4 piani fuori terra; all'appartamento si accede dal nc.19 di via Galeotti tramite scale condominiali; esso è composto da soggiorno, cucina, 2 camere ed un bagno oltre due terrazzi, uno sul lato est con accesso dalla cucina e l'altro sul lato ovest con accesso dal soggiorno, oltre locale soffitta esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	***omissis***		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.500,00



Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via del Diaccio, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 364, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	Il magazzino si presenta in condizioni mediocri di manutenzione, con presenza di macchie di umidità ascendente e distacchi di intonaci.		
Descrizione:	Magazzino composto da un solo locale con unico accesso dal portone su via del Diaccio n.2 a Pescia. L'immobile posto al piano seminterrato, fa parte di un più ampio fabbricato di 4 piani fuori terra. Non sono presenti servizi, né luce, né acqua né gas.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	***omissis***		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA LEOPOLDO GALEOTTI, NC.19

Iscrizioni



- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a ***omissis***
omissis
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Spese: € 87.032,00
Interessi: € 22.968,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: ***omissis***
Data: ***omissis***
N° repertorio: ***omissis***
N° raccolta: ***omissis***
- **ATTO NOTARILE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a ***omissis***
Reg. gen. 7870 - Reg. part. 1974
Quota: 1/1
Importo: € 310.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 155.000,00
Spese: € 122.770,85
Interessi: € 32.229,15
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: ***omissis***
Data: ***omissis***
N° repertorio: ***omissis***
N° raccolta: ***omissis***
Note: ***omissis*** intervengono relativamente all'unità negoziale n.1, precisamente al bene identificato nel foglio 89 particella 28, subalterno 6 (Bene n.1)
- **ATTO NOTARILE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritto a ***omissis***
omissis
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Percentuale interessi: 7,00 %



Rogante: ***omissis***

Data: ***omissis***

N° repertorio: ***omissis***

N° raccolta: ***omissis***

Note: ***omissis*** intervengono relativamente all'unità negoziale n.1 foglio 89, particella 28 subalterno 6 come TERZO DATORE DI IPOTECA ognuno per la quota di 1/2.



Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ***omissis***

omissis

Quota: 1/1

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento viene trascritto per €. 90.566,00 oltre interessi e spese fino al soddisfo. -

La ***omissis*** e per essa la ***omissis*** con sede in ***omissis***



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DEL DIACCIO, NC.2

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Iscritto a ***omissis***

omissis

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Spese: € 87.032,00

Interessi: € 22.968,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: ***omissis***

Data: ***omissis***

N° repertorio: ***omissis***

N° raccolta: ***omissis***

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto ***omissis***

omissis

Quota: 1/1

A favore di ***omissis***

Contro ***omissis***

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento viene trascritto per €. 90.566,00 oltre interessi e spese fino al soddisfo. -

La ***omissis*** e per essa la ***omissis*** con sede in ***omissis***

