
TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Geom. Ginanni Mirna, nella procedura 15/2023

SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Lotto 1	9
Descrizione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	11
Titolarità.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	11
Confini	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	14
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	15
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	16
Parti Comuni	16

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	20
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	25
Lotto 2	26
Descrizione.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	27
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	28

Dati Catastali.....	28
Precisazioni.....	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione.....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Lotto 3.....	33
Descrizione.....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità.....	34
Confini.....	35
Consistenza.....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali.....	36
Precisazioni.....	36
Stato conservativo.....	36
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione.....	37
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	37
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Lotto 4.....	40
Descrizione.....	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità.....	41
Confini.....	42
Consistenza.....	42
Cronistoria Dati Catastali.....	42

Dati Catastali.....	43
Stato conservativo.....	44
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Stato di occupazione.....	44
Provenienze Ventennali.....	44
Formalità pregiudizievoli.....	45
Normativa urbanistica.....	46
Regolarità edilizia.....	46
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Lotto 5.....	48
Descrizione.....	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Titolarità.....	49
Confini.....	50
Consistenza.....	50
Cronistoria Dati Catastali.....	50
Dati Catastali.....	51
Stato conservativo.....	52
Parti Comuni.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici.....	52
Stato di occupazione.....	52
Provenienze Ventennali.....	52
Formalità pregiudizievoli.....	53
Normativa urbanistica.....	53
Vincoli od oneri condominiali.....	53
Lotto 6.....	55
Descrizione.....	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità.....	56
Confini.....	57
Consistenza.....	57
Cronistoria Dati Catastali.....	57
Dati Catastali.....	57
Stato conservativo.....	58
Parti Comuni.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici.....	58
Stato di occupazione.....	58

Provenienze Ventennali.....	58
Formalità pregiudizievoli.....	59
Normativa urbanistica.....	59
Vincoli od oneri condominiali.....	59
Lotto 7.....	60
Descrizione.....	61
Completezza documentazione ex art. 567.....	61
Titolarità.....	61
Confini.....	62
Consistenza.....	62
Cronistoria Dati Catastali.....	62
Dati Catastali.....	63
Precisazioni.....	63
Stato conservativo.....	63
Parti Comuni.....	63
Servitù, censo, livello, usi civici.....	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione.....	64
Provenienze Ventennali.....	64
Formalità pregiudizievoli.....	65
Normativa urbanistica.....	66
Regolarità edilizia.....	66
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Stima / Formazione lotti.....	68
Lotto 1	68
Lotto 2	70
Lotto 3	71
Lotto 4	72
Lotto 5	74
Lotto 6	74
Lotto 7	76
Riserve e particolarità da segnalare.....	77
Riepilogo bando d'asta.....	80
Lotto 1	80
Lotto 2	80
Lotto 3	81
Lotto 4	81
Lotto 5	82

Lotto 6	82
Lotto 7	83
Schema riassuntivo Procedura 15/2023.....	84
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 229.409,00	84
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 45.480,00	85
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 9.518,25	85
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 4.714,65	86
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 429,41	86
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 14.782,50	87
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 194.230,00	87
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	89
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2.....	89
Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	90
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - frazione Medicina - Piazza San Martino n.9, piano T-1- S1.....	91
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via di Medicina n.13, piano T.....	91
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione Medicina, in parte loc. Murecciole, in parte all'interno della Via Comunale Medicina - Pietrabuona,	92
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione Medicina, in parte in località Guglielmina, in parte in località Ghiareto	92
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Montecarlo (LU) - Frazione San Salvatore, località San Piero	92
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Capoliveri (LI) - Via Roma n.40, piano 1-2	93

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 18/01/2024, il sottoscritto Geom. Ginanni Mirna, con studio in Corso Amendola, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email geometruginanni@virgilio.it; geometruginanni@gmail.com, PEC mirna.ginanni@geopec.it, Tel. 0573 24 682, Fax 0573 24 682, veniva nominato C.T.U. previa accettazione dell'incarico.

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - frazione Medicina - Piazza San Martino n.9, piano T-1-S1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via di Medicina n.13, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione Medicina, in parte loc. Murecciole, in parte all'interno della Via Comunale Medicina - Pietrabuona,
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione Medicina, in parte in località Guglielmina, in parte in località Ghiareto
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Montecarlo (LU) - Frazione San Salvatore, località San Piero
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Capoliveri (LI) - Via Roma n.40, piano 1-2



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato bifamiliare, ubicato in Comune di Uzzano, località Querceta, Via Colli per Uzzano n.10; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, accessibile da resedi esclusivi e scala esterna esclusiva, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, sala, due bagni, una camera matrimoniale, due camere singole, locale accessorio e terrazzo; oltre sovrastante piano sottotetto, accessibile da scala a chiocciola, composto da un vano adibito a cucina, un vano adibito a bagno, un vano adibito a camera, due vani ad uso soffitta ed un terrazzo; il tutto corredato da tre resedi esclusivi ed un locale centrale termica al piano terra, quest'ultimo realizzato senza permessi.

In estremità nord-est del resede esclusivo risulta edificato un vano accessorio da demolire, in quanto realizzato senza permessi e tra l'altro edificato in parte su area demaniale (argine Rio della Furicaia), detto vano risulta edificato in prosecuzione al corpo di fabbrica che comprende le rimesse descritte al Bene 2 del presente Lotto.

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.

Allegati Lotto n.1: da n.1 a n.13

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

La piena proprietà sopra due vani ad uso rimessa ubicati in Comune di Uzzano, località Querceta, Via Colli per Uzzano n.10, di pertinenza dell'appartamento descritto al Bene 1 del presente Lotto; elevati di un solo piano fuori terra ed accessibili dalla pubblica via mediante il resede annesso al suddetto appartamento.

Si precisa che il vano in estremità nord è stato realizzato senza permessi, nella valutazione verrà tenuto conto del costo della demolizione.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Trattandosi di procedura di liquidazione controllata non risulta depositata la certificazione ex art.567.
La scrivente ha effettuato le visure ipotecarie e catastali ventennali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Trattandosi di procedura di liquidazione controllata non risulta depositata la certificazione ex art.567.
La scrivente ha effettuato le visure ipotecarie e catastali ventennali.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

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

- Omissis

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

- Omissis

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

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

- Omissis

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

- Omissis

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

██████████, Via Colli Per Uzzano, Rio della Furicaia, s.s.a.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

- residua proprietà Omississu più lati, Omissis, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	210,00 mq	240,00 mq	1	240,00 mq	0,00 m	1-2
resedi	504,00 mq	504,00 mq	0,15	75,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				315,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				315,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento piano 1°: altezza ml.2,80;

Locali sottotetto altezza in colmo ml.2,92.

Si precisa che la consistenza dell'immobile non comprende le superfici dei locali al piano terra, realizzati senza

permesso, e precisamente quella del locale centrale termica di mq.8 circa e del locale accessorio di mq.24 circa, edificato in estremità nord-est del resede ed in parte su area demaniale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa sub.1 da demolire	21,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	2,20 m	T
Autorimessa sub.2 da regolarizzare	20,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				26,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'autorimessa da demolire non viene inclusa nella superficie convenzionale, per la valutazione viene considerata l'area di sedime.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

- Quanto in oggetto è rappresentato al C.F. del Comune di Uzzano, al giusto conto del signor Omissisin foglio 3, dai mappali:
 - 202 sub.4 e 473 sub.4 graffiati, di cat. A/3 classe 4 vani 9,5 e R.C. Euro 377,79 in ordine alla planimetria di variazione, per miglior rappresentazione grafica, presentata in data 5 aprile 1994 protocollo n.1225/C, in atti dal 11 aprile 2003, quanto all' appartamento e la maggior porzione del resede esclusivo tergale; derivati dai mappali graffiati 202 sub.4 e 473;
 - 202 sub.7, di cat. F/1, mq. 330 senza rendita, in ordine alla planimetria presentata in data 5 aprile 1994 protocollo n.1230/C, in atti dal 11 aprile 2003, quanto a porzione del resede esclusivo laterale;
 - 202 sub.5, di cat. C/2, classe 2 mq.6 e R.C. Euro 6,20, in ordine alla planimetria presentata in data 5 aprile 1994 protocollo n.1230/C, in atti dal 11 aprile 2003; quanto alla centrale termica;
 - 474 sub.1, di cat. F/1, mq. 38 senza rendita, in ordine alla denuncia presentata in data 5 aprile 1994 protocollo n.1223/C, in atti dal 11 aprile 2003; quanto a porzione del resede esclusivo laterale;
 - 474 sub.2, di cat. F/1, mq. 6 senza rendita, in ordine alla planimetria presentata in data 5 aprile 1994 protocollo n.1224/C, in atti dal 11 aprile 2003; quanto a porzione del resede esclusivo tergale.Parte del resede esclusivo è rappresentato al C.T. del Comune di Uzzano, al giusto conto del signor Omissisin foglio 3, dal mappale 543, di mq.130, in ordine al tipo di frazionamento n. 4684 del 28 marzo 1994, in atti in pari data.

Ai fini storico catastali si precisa:

- i mappali 202 sub.4 e 473 graffati, già di cat. A/3 classe 4 vani 9,5 risultano costituiti in ordine alla planimetria presentata in data 5 maggio 1982 al n. 42 di protocollo.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella delle risultanze ipotecarie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

- Quanto in oggetto è rappresentato al C.F. del Comune di Uzzano, al giusto conto del signor Omissis, in foglio 3 dai mappali:
 - 202 sub.1, di cat. C/6, classe 3 mq.24 e R.C. Euro 42,14 in ordine alla planimetria presentata in data 5 maggio 1982 al n. 40 di protocollo;
 - 202 sub.2, di cat. C/6, classe 3 mq.26 e R.C. Euro 45,65 in ordine alla planimetria presentata in data 5 maggio 1982 al n. 41 di protocollo.

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella delle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	202	4		A3	4	9,5	totale 251, totale escluse aree scoperte mq.236 mq	377,79 €	1-2	473 sub.4
	3	474	1		F1			38 mq		T	
	3	474	2		F1			6 mq		T	
	3	202	7		F1			330 mq		T	
	3	202	5		C2	2	6	8 mq	6,2 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

3	543				Oliveto	1	000130 mq	0,57 €	0,5 €	
---	-----	--	--	--	---------	---	-----------	--------	-------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde esattamente con lo stato di fatto, al piano primo per la chiusura di una finestra sul lato est; al piano secondo sottotetto, per mancata indicazione del locale bagno e della cucina, mancata rappresentazione di due muri divisori, del terrazzo sul lato ovest e della porta di accesso al terrazzo.

L'aggiornamento catastale farà carico alla parte aggiudicataria, in seguito alla regolarizzazione urbanistica del bene.

La particella 543 identifica la parte del resede esclusivo sul lato ovest, esterno alla recinzione del fabbricato. Si precisa che porzione della recinzione lungo il confine con il "Rio della Furicaia" dovrà essere arretrata secondo le risultanze catastali, le cui spese saranno a carico della parte aggiudicataria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	202	1		C6	3	24	27 mq	42,14 €	T		
	3	202	2		C6	3	26	28 mq	45,65 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I suddetti beni risultano denunciati con planimetrie catastali presentate in data 5 maggio 1982 ai nn. 40 e 41 di protocollo, rispettivamente per il map.202 sub.1 e 202 sub.2; dette planimetrie pur identificando i beni in oggetto, non sono esattamente rispondenti allo stato di fatto, per erronea rappresentazione dell'altezza interna indicata in ml.2,35 anziché di ml.2,20 rilevata, ed erronea indicazione delle aree scoperte riportate "a comune"; dette aree scoperte sono state oggetto di successive variazioni catastali presentate in data 5 aprile 1994, con costituzione di aree urbane assegnate in parte a Omissis con l'atto di permuta Notaio Lenzi del 12 maggio 1994 repertorio n. 16921, meglio descritto nella parte relativa alla provenienza.

La rimessa map.202 sub.1 dovrà essere demolita poiché non autorizzata.

L'aggiornamento catastale compreso quello della mappa catastale farà carico alla parte aggiudicataria, in seguito alla regolarizzazione urbanistica dei beni.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato in data 19/01/2024, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza del bene in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato in data 19/01/2024, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

Il bene in oggetto si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, seppur presenti finiture datate; sono presenti infiltrazioni d'acqua nel soffitto della cucina; la scala esterna si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, come si evince dalle fotografie allegate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

I beni in oggetto si presentano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, come si evince dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

Il bene in oggetto sarà trasferito con i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione, ed in particolare sul resede di terreno destinato a strada di accesso dalla Via Colli per Uzzano, rappresentato al C.T. del Comune di Uzzano, al giusto conto dei signori Omissis, per la quota di ½ ciascuno, in foglio 3 dal mappale 544 di mq.30, di qualità uliveto di cl.1 con R.D. di Euro 0,13 e R.A. di Euro 0,12; come convenuto nell'atto di permuta autenticato nelle firme dal Notaio Raffaele Lenzi di Pescia, in data 12 maggio 1994, repertorio n. 16921/7000, costituente titolo di provenienza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

I beni in oggetto saranno trasferiti con i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione, ed in particolare la scrivente precisa che l'accesso dalla pubblica avviene attraverso i resedi annessi all'abitazione di cui al Bene 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

Il bene in oggetto verrà trasferito con le servitù attive e passive apparenti e/o legalmente esistenti, in particolare quelle derivanti dalla costruzione del fabbricato e quelle costituite con l'atto di permuta autenticato nelle firme dal Notaio Raffaele Lenzi di Pescia, in data 12 maggio 1994, repertorio n. 16921/7000, sopra citato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

I beni in oggetto verranno trasferiti con le servitù attive e passive apparenti e/o legalmente esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

Il fabbricato presenta strutture verticali miste muratura e c.a. con solai in latero cemento e copertura a due falde; l'appartamento in oggetto occupa l'intero piano primo con sovrastante sottotetto in parte adibito a cucina, camera e bagno, ed in parte a soffitta; pareti interne in forati, intonacate e tinteggiate; infissi interni ed esterni in legno con persiane; scala esterna in c.a. rivestita in cotto, con parapetto in muratura; pavimentazione in gres porcellanato e parquet; impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia a gas ed elementi radianti in alluminio, dotato di due termostati, uno per piano; i bagni in gres porcellanato con rivestimenti in ceramica.

Le pertinenze scoperte esterne sono per la maggior parte pavimentate e delimitate da recinzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

Il corpo di fabbrica che comprende le due rimesse presenta struttura verticale mista muratura e c.a. con solai in latero cemento e copertura piana; pavimenti in gress, aperture in metallo; pareti intonacate, impianto elettrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

Il bene risulta occupato dal debitore e dal coniuge signora Omissis

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

L'immobile risulta occupata dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene in oggetto è pervenuto al signor Omissis con i seguenti titoli:

- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Carlo Bellandi di Pescia, in data 10 maggio 1982, repertorio n. 39015/14044, registrato a Pescia il 21 maggio 1982 al n. 1685 vol. 226, trascritto a Pescia il 27 maggio 1982 al n. 1306 di registro particolare, per acquisto da Omissis; (avente ad oggetto un appartamento al piano primo ed annessa sovrastante soffitta, corredato da rimessa e corte esclusiva, oltre ai diritti di ½ sulla corte comune e sul locale caldaia; fabbricato edificato su area NCT fg.3 mappale 202 e 371; beni denunciati al NCEU con planimetrie presentate in data 5 maggio 1982 al n. 40 per la rimessa e al n. 42 per l'appartamento);

- atto di permuta autenticato nelle firme dal Notaio Raffaele Lenzi di Pescia, in data 12 maggio 1994, repertorio n. 16921/7000, registrato a Pescia il 1 giugno 1994 al n. 274, trascritto a Pescia il 31 maggio 1994 al n. 1219 di registro particolare, per acquisto da Omissis; (avente ad oggetto la piena proprietà su rimessa map. 202 sub.2; la quota di ½ su locale centrale termica map.202 sub.5; la piena proprietà su due resedi map.474 sub.1 e 474 sub.2 e la quota di ½ su resede map.202 sub.7, e su terreno ad uso resede map. 543)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 13/06/2012
Reg. gen. 2289 - Reg. part. 346
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di BANCA DI PESCIA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP.
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio CAPPELLINI GIULIO CESARE
Data: 25/05/2012
N° repertorio: 94755
N° raccolta: 41891
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 01/04/2016
Reg. gen. 1280 - Reg. part. 244
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DI PESCIA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP.
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Interessi: € 50.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: BERETTA ANGISSOLA ALESSANDRO
Data: 17/03/2016
N° repertorio: 187
N° raccolta: 109
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Pescia il 04/04/2016

Reg. gen. 1300 - Reg. part. 250

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

A favore di Ruggiero Oreste

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 13/01/2015

N° repertorio: 26

N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Pescia il 02/08/2023

Reg. gen. 4542 - Reg. part. 3071

Quota: 1/1

A favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

- **APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART.268 CCII**

Trascritto a Pescia il 26/01/2024

Reg. gen. 559 - Reg. part. 351

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI Omissis

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- ipoteca volontaria n.346 del 2012: Euro 35,00;

- ipoteca volontaria n.244 del 2016: Euro 35,00;

- ipoteca giudiziale n.250 del 2016: tassa ipotecaria Euro 35,00, imposta di bollo Euro 59,00, imposta ipotecaria pari allo 0,50% del valore di aggiudicazione, per un importo massimo di Euro 350,00, in base alla somma complessiva iscritta;

- trascrizione verbale di pignoramento n.3071 del 2023: Euro 294,00;

- trascrizione apertura della liquidazione controllata n.351 del 2024: Euro 294,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 13/06/2012
Reg. gen. 2289 - Reg. part. 346
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di BANCA DI PESCIA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP.
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio CAPPELLINI GIULIO CESARE
Data: 25/05/2012
N° repertorio: 94755
N° raccolta: 41891
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 01/04/2016
Reg. gen. 1280 - Reg. part. 244
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DI PESCIA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP.
Contro ... Omissis ...
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Interessi: € 50.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: BERETTA ANGISSOLA ALESSANDRO
Data: 17/03/2016
N° repertorio: 187
N° raccolta: 109
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Pescia il 04/04/2016
Reg. gen. 1300 - Reg. part. 250
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di Ruggiero Oreste
Contro ... Omissis ...
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 13/01/2015
N° repertorio: 26
N° raccolta: 2015

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Pescia il 02/08/2023

Reg. gen. 4542 - Reg. part. 3071

Quota: 1/1

A favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.

Contro ... Omissis ...

Formalità a carico della procedura

- **APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART.268 CCII**

Trascritto a Pescia il 26/01/2024

Reg. gen. 559 - Reg. part. 351

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI ...Omissis ...

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

L'immobile in oggetto ricade in base al Piano Operativo del Comune di Uzzano, in Zona "ER2": tessuti radi in contesto rurale (disciplinati dall'art.25 N.T.A.).

L'area ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

Il territorio di Uzzano ricade in zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., il fabbricato di cui il bene sopradescritto fa parte, è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso Lavori n.50 del 3 luglio 1974, per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione, rilasciato a

nome dei signori Omissis;

- Concessione Edilizia n.40 del 14 giugno 1980, pratica edilizia n. 413 del 1980, quale variante al Permesso Lavori n.50/1974, rilasciata a nome Omissis;

- Concessione Edilizia n.43 del 20 giugno 1980, pratica edilizia n. 385 del 1980, per costruzione di un'autorimessa, rilasciata a nome Omissis;

- comunicazione ai sensi dell'art.26 L.47/85, per spostamento parete interna al piano primo, presentata in data 6 aprile 1992 al n. 1955 di protocollo, a nome Omissis;

- Concessione Edilizia n.28 del 25 marzo 1998, pratica edilizia n. 3/202 anno 1997, per modifiche esterne all'edificio di civile abitazione, rilasciata a nome Omissis;

- D.I.A. presentata in data 25 luglio 2007 al n.4843 di protocollo, Pratica Edilizia n. 1965, per realizzazione di cancello carrabile e pedonale, presentata a nome Omissis; con comunicazione di inizio lavori presentata in data 11 giugno 2008 al n. 3905 di protocollo e successiva comunicazione di fine lavori presentata in data 30 settembre 2009 al 7016 di protocollo.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, per i beni in oggetto sono state riscontrate alcune discordanze nelle misure in parte rientranti nelle tolleranze, oltre a:

- lieve traslazione di alcune aperture;

- chiusura di una finestra sul lato est al piano primo;

- mancata rappresentazione della scala a chiocciola di collegamento tra il piano primo e secondo sottotetto, nel grafico di cui alla pratica edilizia ai sensi dell'art.26 presentato nell'anno 1992; la rappresentazione della scala risultava già presente nei grafici allegati alla C.E. n.40 del 1980; e nella successiva C.E. n.28 del 1998;

- assenza di pratica edilizia per la realizzazione del locale centrale termica al piano terra;

- assenza di pratica per realizzazione del cambio d'uso funzionale del servizio igienico, della cucina, oltre realizzazione di divisori al piano sottotetto ed apertura della finestra a tetto nel bagno;

- assenza di pratica edilizia per la realizzazione al piano terra del locale accessorio e tettoia sul lato nord-est del resede;

- discrasie nelle misure riportate nei vari atti amministrativi rilasciati e depositati.

Per una corretta rispondenza dei beni farà carico all'aggiudicatario la verifica dettagliata e/o rimozione delle opere non legittimate, in particolare per quanto attiene al locale centrale termica al piano terra di mq.8, al locale accessorio esterno di mq.24 circa con altezza utile di ml.2,60, e tettoia sul confine nord-est, ed alle finiture del bagno al piano sottotetto.

I costi per le pratiche edilizie, compreso la SCIA per demolizione opere abusive, le sanzioni amministrative, diritti di segreteria ed onorari professionali, tenuto conto della consistenza dei beni, compreso l'aggiornamento catastale, si stimano in Euro 15.000,00.

I costi relativi alla demolizione del locale accessorio e della tettoia sul confine nord-est, compreso il trasporto alla pubblica discarica del materiale di risulta, si stimano in Euro 9.000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., il corpo di fabbrica di cui i beni sopradescritti fanno parte, è stato edificato in virtù del seguente titolo edilizio:

- Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili n. 43 del 20 giugno 1980, pratica edilizia n. 385/1980, per la costruzione di una autorimessa privata (delle dimensioni lorde di ml.6,00 x 5,00 ed altezza utile di ml.2,40), rilasciato a nome del signor 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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, per i beni in oggetto sono state riscontrate le seguenti discordanze:

- la rimessa "autorizzata" identificata dal map.202 sub.2 risulta di dimensioni inferiori rispetto a quelle indicate nella Concessione N.43 del 1980; (dimensioni nette rilevate ml.4,10 x 5,00 circa)
- assenza di pratica edilizia per la realizzazione dell'autorimessa map.202 sub.1, della superficie catastale di mq.27.

Per una corretta rispondenza dei beni farà carico all'aggiudicatario la verifica dettagliata e/o rimozione delle opere non legittimate, in particolare per quanto attiene l'autorimessa map.202 sub.1.

I costi per le pratiche edilizie, regolarizzazione della rimessa map.202 sub.2, SCIA per demolizione opere abusive map.202 sub.1, sanzioni amministrative, diritti di segreteria ed onorari professionali, tenuto conto della consistenza dei beni, compreso l'aggiornamento catastale, si stimano in Euro 8.000,00.

I costi relativi alla demolizione dell'autorimessa map.202 sub.1, compreso il trasporto alla pubblica discarica del materiale di risulta, si stimano in Euro 5.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

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

Trattandosi di fabbricato bifamiliare non risulta costituito il condominio, per quanto attiene ai beni in oggetto si rimanda a quanto contenuto nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Carlo Bellandi del 10 maggio 1982, repertorio n. 39015/14044, sopra citato, nel quale le parti contraenti dichiarano che la quota millesimale di pertinenza del signor Omissis è pari a 500/1000.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - frazione Medicina - Piazza San Martino n.9, piano T-1- S1

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra una abitazione facente parte di una schiera di fabbricati di remota costruzione, ubicata in Comune di Pescia, frazione Medicina, Piazza San Martino n.c.9; detta abitazione si eleva sui piani terreno, primo, oltre seminterrato e sottotetto non praticabile accessibile da botola; composta al piano terra da ingresso con vano scala, cucina e soggiorno; al piano primo da tre camere, disimpegno, bagno, vano scala e terrazzo; al piano seminterrato da tre locali ad uso cantina, di cui uno comunicante con il piano terra a mezzo di scala interna e con accesso diretto anche da Via della Porta.

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.

L'abitazione in oggetto è ubicata nel centro storico della frazione collinare Medicina, con prevalenza di antiche case in pietra e stradine acciottolate.

La zona risulta carente di aree a parcheggio pubblico.

Allegati Lotto n.2: da n.14 a n.21, n.36 e n.37.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Trattandosi di procedura di liquidazione controllata non risulta depositata la certificazione ex art.567.

La scrivente ha effettuato le visure ipotecarie e catastali ventennali.

TITOLARITÀ

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

..... Omissis

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

..... Omissis

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Piazza San Martino, Omissis, passaggio pubblico, Omissis Via della Porta, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	143,00 mq	1	143,00 mq	0,00 m	T-1-S1
Totale superficie convenzionale:				143,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione si sviluppa sui piani terreno-rialzato e primo, aventi altezza di ml.3,00; oltre al piano seminterrato destinato a cantina con altezza di m.2,65.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Quanto in oggetto è rappresentato al C.F. del Comune di Pescia, al giusto conto del signor Omissis in foglio 57, dai mappali 201 sub.3, 202 sub.3 e 203 sub.1 graffiati, di cat. A/3 classe 4 vani 7,0 e R.C. Euro 433,82 in ordine alla planimetria di variazione presentata in data 1 dicembre 1999 protocollo n.D02807, in atti in pari data, derivati dai mappali 201 sub.1 (già di cat.C/2 di mq.18, in atti fin dall'impianto del NCEU), 201 sub.2 e 202 sub.3 graffiati (già di cat.A/6, di vani 6,5 in atti fin dall'impianto del NCEU).

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella delle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	201	3		A3	4	7	totale 143, totale escluse aree scoperte mq.141 mq	433,82 €	S1-T-1	202 sub.3, 203 sub.1

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato in data 19/01/2024, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture datate, come si evince dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in oggetto verrà trasferito con le servitù attive e passive apparenti e/o legalmente esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione si eleva su due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto, presenta strutture verticali in muratura mista in pietra e laterizio, solai in latero-cemento, tetto a capanna in latero cemento, con manto di copertura in laterizio; il vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo è rivestito in marmo, con ringhiera metallica; la scala di collegamento con il piano seminterrato è in graniglia. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, in parte danneggiate da umidità di risalita e da infiltrazioni d'acqua. Gli spazi interni risultano funzionali. La pavimentazione è in parte gress, in parte in graniglia, in parte in scaglie di marmo; il bagno, completo di sanitari e vasca, ha pavimento e rivestimento in ceramica, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con avvolgibili in plastica, L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, l'impianto di

riscaldamento con elementi radianti in ghisa non è in funzione.
Le finiture presenti risultano datate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene risulta a disposizione del debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene in oggetto è pervenuto al Omissis , apertasi in data 7 febbraio 1995, denuncia registrata a Pescia il 5 agosto 1995 al n. 43 vol. 114, trascritta a Pescia il 19 luglio 1996 al n. 1727 di registro particolare; (devolutasi per legge in favore del coniuge Omissis e dei figli Omissis, tra altri beni la piena proprietà sui mappali 201 sub.1, 202 sub.2 e 202 sub.3).

- atto di divisione ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 3 dicembre 1999, repertorio n. 28075/13523, trascritto a Pescia il 21 dicembre 1999 al n. 3925 di registro particolare; con il quale i signori Omissis procedono alla divisione dei beni ereditati con assegnazione tra altri beni a Omissis, la nuda proprietà e Omissis l'usufrutto generale, su abitazione mappali 201 sub.3, 202 sub.3 e 203 sub.1, con consistenza e rendita che andrà ad assumere con la planimetria di variazione presentata in data 1 dicembre 1999 protocollo n. D2807.

-ricongiungimento dell'usufrutto in morte della signora Omissis, nata a Pescia il 4 aprile 1925, deceduta in data 28 settembre 2017.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART.268 CCII

Trascritto a Pescia il 26/01/2024

Reg. gen. 559 - Reg. part. 351

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI Omissis

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, attualmente risulta essere:

- trascrizione apertura della liquidazione controllata n.351 del 2024: Euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade in base al Piano Operativo del Comune di Pescia, nel perimetro Centro storico - in Zona "A" - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico (disciplinato dall'art.26.3 N.T.A.)- Classificazione edificio storico "3".

L'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Il territorio di Pescia ricade in zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., il fabbricato in oggetto è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso n.5418 del 12 aprile 1962, per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Permesso di variante in sanatoria n. 710 del 5 febbraio 1965 la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Permesso di abitabilità n.5355 rilasciato in data 19 giugno 1965;
- atto di assenso n.33 anno 2018, rilasciato in data 15 novembre 2018, a nome del signor Omissis, per tinteggiatura delle facciate con cambio di colore, proposta di modifica prospettica dell'architettura della porta di accesso a nord del centro storico.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, per il bene in oggetto sono state riscontrate alcune discordanze nelle misure in parte rientranti nelle tolleranze, oltre a:

- erronea rappresentazione grafica della zona al piano primo, soprastante il passaggio pubblico, relativamente alla camera ed al bagno, rappresentate con pianta rettangolare anziché trapezoidale;
- altezza del piano seminterrato rilevata in ml.2,65 circa, mentre nel Permesso N. 5418 del 1962 è indicata in ml.2,40 e nel Permesso n.710 del 1965 non risulta rappresentata la sezione.
- discrasie nelle misure riportate nel Permesso n.710 del 1965.

Per una corretta rispondenza dei beni farà carico all'aggiudicatario la verifica dettagliata del bene, con presentazione della relativa pratica edilizia, per regolarizzare lo stato di fatto.

I costi relativi alla sanzione amministrativa, ai diritti di segreteria ed onorari professionali, tenuto conto della conformazione ed ubicazione del bene, si stimano in Euro 6.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via di Medicina n.13, piano T

DESCRIZIONE



La piena proprietà sopra un fabbricato rurale elevato di un solo piano fuori terra, ubicato in Comune di Pescia, frazione Medicina, Via di Medicina n.c.13; composto da un vano principale ad uso magazzino oltre tre vani uso magazzino e ripostiglio (da demolire) e una tettoia in metallo (da demolire), corredato da resede esclusivo sul quale insiste un manufatti in legno (da demolire).

Completa la proprietà un appezzamento di terreno sul lato ovest del fabbricato, della superficie catastale di mq.155.

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.

Allegati Lotto n.3: da n.22 a n.27, n.36 e n.37.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Trattandosi di procedura di liquidazione controllata non risulta depositata la certificazione ex art.567.

La scrivente ha effettuato le visure ipotecarie e catastali ventennali.

TITOLARITÀ

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

..... Omissis

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

- Omissis

CONFINI

Via di Medicina, proprietà Omissis, s.s.a

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	50,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	0,00 m	T
terreno mapp.412 e 414	155,00 mq	155,00 mq	0,05	7,75 mq	0,00 m	
resede	290,00 mq	290,00 mq	0,18	52,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				114,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella superficie convenzionale è stata computata l'area di sedime degli annessi da demolire, la cui superficie è inclusa in quella del resede.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Quanto in oggetto è rappresentato:

- in parte al C.F. del Comune di Pescia, al giusto conto del signor Omissis in foglio 58, dal mappale 357, di cat. C/2 classe 4 mq. 80 e R.C. Euro 157,00 in ordine alla planimetria di costituzione presentata in data 2 giugno 1999 protocollo n.D01238, in atti in pari data;
- in parte al C.T. del Comune di Pescia, al giusto conto del signor Omissis in foglio 58 dai mappali:
 - * 412 di mq.54, vigneto di cl.4, originato dal mappale 399, con tipo di frazionamento n.PT0008123 del 24 gennaio 2011, in atti dal 25 gennaio 2011;
 - * 414 di mq.101, seminativo di cl.3, originato dal mappale 402, con tipo di frazionamento n.PT0008123 del 24 gennaio 2011, in atti dal 25 gennaio 2011.

Ai fini storico catastali si precisa i mappali 399 e 402 risultavano già in atti in data anteriore al 01/01/2004.

L'intestazione catastale corrisponde alle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	357			C2	4	80	116 mq	157 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
58	412				Vigneto	4	000054 mq	0,13 €	0,1 €	
58	414				Seminativo	3	000101 mq	0,31 €	0,42 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto per traslazione del magazzino a suo tempo autorizzato, rappresentazione di un ripostiglio in corpo distaccato già demolito.

L'aggiornamento e l'eventuale riconfinazione farà carico alla parte aggiudicataria in seguito alla regolarizzazione del bene.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato in data 19/01/2024, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, privo di finiture, sul resede sono presenti materiali edili di scarto, come si evince dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in oggetto verrà trasferito con le servitù attive e passive apparenti e/o legalmente esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino ha una struttura verticale in muratura priva di intonaco, il tetto con travi e travicelli in legno e copertura in eternit, infissi in metallo.

Gli ampliamenti eseguiti abusivamente sui lati est ed ovest, presentano una struttura in mattoni forati con copertura in parte laterizio ed in parte in eternit.

Il manufatto in corpo distaccato eseguito abusivamente è in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è tenuto in uso dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

I beni in oggetto sono pervenuti al signor Omissis con il seguente titolo:

- atto di donazione e permuta ai rogiti del Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, in data 18 luglio 2011, repertorio n. 43654/13523, trascritto a Pescia il 21 dicembre 1999 al n. 3925 /11098, registrato a Pescia il 20 luglio 2011 al n. 2240 serie 1T, trascritto a Pescia il 21 luglio 2011 ai nn. 2109 e 2110 di registro particolare; con il quale:

- in primo luogo Omissis nata a Pescia il 4 aprile 1925, dona a Omissis, tra l'altro la piena proprietà sul map.357;
- in secondo luogo Omissis nato a Pescia il 27 giugno 1948, cede a titolo di permuta a Omissis, la piena proprietà sui mappali 412 e 414.

Ai signori Omissis i suddetti beni erano pervenuti per titoli anteriori al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART.268 CCII**

Trascritto a Pescia il 26/01/2024

Reg. gen. 559 - Reg. part. 351

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI Omissis

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, attualmente risulta essere:

- trascrizione apertura della liquidazione controllata n.351 del 2024: Euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni in oggetto ricadono in base al Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1" - parti del territorio rurale corrispondenti al sistema del territorio della montagna (disciplinato dall'art.25.2 N.T.A.).

Il territorio di Pescia ricade in zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., il fabbricato in oggetto è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n. 7128/99 del 24 maggio 1966, per la costruzione di una rimessa colonica e apertura di passo carraio in Via Comunale di Medicina.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario, per il bene in oggetto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- discrasie delle misure in pianta e delle altezze interne, rientranti in parte nelle tolleranze di legge;
- assenza di pratica edilizia per la realizzazione degli ampliamenti sui lati est ed ovest, della tettoia sul lato sud e del manufatto in corpo separato sul lato ovest.

Per una corretta rispondenza farà carico all'aggiudicatario la verifica dettagliata del bene, con presentazione della relativa pratica edilizia, per l'esatta rappresentazione dello stato di fatto del fabbricato a suo tempo autorizzato; SCIA per la demolizione dei vari locali accessori e manufatti evidenziati nella planimetria catastale e documentazione fotografica.

I costi relativi alla demolizione dei manufatti ed ampliamenti, smaltimento delle coperture in eternit e dei materiali accantonati sul resede, sanzione amministrativa, diritti di segreteria ed onorari professionali, tenuto conto della conformazione ed ubicazione del bene, si stimano in Euro 6.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione Medicina, in parte loc. Murecciole, in parte all'interno della Via Comunale Medicina - Pietrabuona,

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo, separati tra loro, prevalentemente di forma irregolare, ubicati in Comune di Pescia, in parte in frazione Medicina, in parte in località Murecciole, in parte all'interno della Via Comunale Medicina - Pietrabuona, e la strada vicinale delle Pancore, della superficie catastale complessiva di mq.10.477.

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.

Allegati Lotto n.4: da n.28 a n.31, n.36 e n.37.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Trattandosi di procedura di liquidazione controllata non risulta depositata la certificazione ex art.567. La scrivente ha effettuato le visure ipotecarie e catastali ventennali.

TITOLARITÀ

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

..... Omissis

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

..... Omissis

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confini fg.58 mappali 409 e 415: Via Medicina, Omissis, s.s.a.
 Confini fg.58 mappale 31: strada comunale Medicina, Omissis, s.s.a.
 Confini fg.58 mappale 217: strada comunale, Omissis, s.s.a.
 Confini fg.58 mappali 264, 267, 274: Omissis, fosso, Omissis, s.s.a.
 Confini fg.57 mappale 349: Via del Rano, Omissis, s.s.a.
 Confini fg.57 mappale 627: Omissis, s.s.a.
 Confini fg.41 mappali 444 e 131: Omissis, s.s.a.
 Confini fg.60 mappale 425: Omissis, s.s.a.
 Confini fg.60 mappale 309: Omissis, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno boschivo fg.41 mappali 131 e 444	5100,00 mq	5100,00 mq	1	5100,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg.57 map.349 e 627	850,00 mq	850,00 mq	1	850,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo e boschivo fg.58 mappali 217, 264, 267, 274, 31, 409 e 415	4072,00 mq	4072,00 mq	1	4072,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo Fg.60 mappali 309 e 425	455,00 mq	455,00 mq	1	455,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10477,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10477,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La scrivente ha ritenuto costituire un unico lotto, seppur i terreni siano suddivisi in più corpi separati tra loro, in relazione all'esiguo valore in quanto ubicati in zone di scarso interesse commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini storico catastali si precisa che:

- i mappali 415 e 409 del fg.58 sono rispettivamente derivati dai mappali 46 e 340, in ordine al tipo di

frazionamento n. PT0008123 del 25 gennaio 2011; a loro volta i mappali 46 e 340 risultavano già in atti in data anteriore al 01/01/2004;

- il fg.58 mappali 31, 217, 264, 267 e 274, risultano in atti in data anteriore al 01/01/2004;
- il fg.41 mappali 131 e 444, risultano in atti in data anteriore al 01/01/2004;
- il fg.57 mappali 349, 627, risultano in atti in data anteriore al 01/01/2004;
- il fg.60 mappali 309 e 425, risultano in atti in data anteriore al 01/01/2004.

I suddetti beni risultano intestati al signor Omissis

Il titolare catastale trova corrispondenza con le risultante ipotecarie.



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
58	409				Vigneto	4	000235 mq	0,55 €	0,42 €	
58	415				Seminativo	3	000310 mq	0,96 €	1,28 €	
58	31				Castagneto da frutto	2	000990 mq	1,02 €	0,41 €	
58	217				Castagneto da frutto	3	000817 mq	0,42 €	0,21 €	
58	264				Uliveto	3	001200 mq	2,17 €	1,55 €	
58	267		AA		Uliveto	3	000118 mq	0,21 €	0,15 €	
58	267		AB		Seminativo arborato	5	000102 mq	0,13 €	0,11 €	
58	274				Seminativo	3	000300 mq	0,93 €	1,24 €	
57	349		AA		Uliveto	2	000045 mq	0,15 €	0,12 €	
57	349		AB		Prato arborato	u	000285 mq	0,88 €	0,44 €	
57	627		AA		Vigneto	4	000086 mq	0,2 €	0,16 €	
57	627		AB		Uliveto	2	000434 mq	1,46 €	1,12 €	
41	131				Bosco misto	2	004160 mq	2,15 €	0,64 €	
41	444				Bosco ceduo	4	000940 mq	0,1 €	0,1 €	
60	309				Uliveto	3	000180 mq	0,33 €	0,23 €	
60	425				Uliveto	3	000275 mq	0,5 €	0,36 €	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

La qualità dei terreni, in base ai rilievi aerei estratti da google, non corrisponde con lo stato dei luoghi. Il sopralluogo ai terreni si è limitato a quelli individuati dai mappali 409, 415 e 31 del fg.58, per gli altri non è stato possibile in quanto il proprietario ha dichiarato di non avere conoscenza dell'esatta ubicazione; tenuto conto del modesto valore commerciale non è stata effettuata una ricognizione con strumentazione elettronica. Sulla particella 415 insiste un modesto manufatto in legno, per ricovero animali, da demolire poiché non autorizzato.

L'eventuale variazione di qualità dei terreni e riconfinazione farà carico all'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

Terreni in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

I beni non risultano inseriti in contesto condominiale, dai titoli di provenienza non risultano avere parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni in oggetto verranno trasferiti con le servitù attive e passive apparenti e/o legalmente esistenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si precisa che il terreno, identificato in fg.58 mappali 409 e 415, risulta nel possesso materiale del signor Omissis

PROVENIENZE VENTENNALI

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni in oggetto sono pervenuti al signor Omissis con i seguenti titoli:

quanto al fg. 57 mappali 349 e 627; fg.58 mappali 217, 264, 267 e 274; fg. 60 mappali 309 e 425
- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 3 dicembre 1999, repertorio n. 28075/13523, trascritto a Pescia il 21 dicembre 1999 al n. 3924 di registro particolare;
-ricongiungimento dell'usufrutto in morte della signora Omissis, nata a Pescia il 4 aprile 1925, deceduta in data 28 settembre 2017;

quanto al fg. 58 mappale 31
- atto di donazione ai rogiti del Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, in data 18 luglio 2011, repertorio n. 43564/11098, registrato a Pescia il 20 luglio 2011 al n. 2240 serie 1T, trascritto a Pescia il 21 luglio 2011 al n. 2109 di registro particolare; (da Omissis nata a Pescia il 4 aprile 1925, alla donante pervenuto per giusti titoli ultraventennali);

quanto al fg. 41 mappali 131 e 444
-successione del signor Omissis, apertasi in data 7 febbraio 1995, denuncia registrata a Pescia il 5 agosto 1995 al n. 43 vol. 114, trascritta a Pescia il 19 luglio 1996 al n. 1727 di registro particolare; (devolutasi per legge in favore del coniuge Omissis, tra altri beni la piena proprietà fg. 41 mappali 131 e 444)
- atto di divisione ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme, in data 3 dicembre 1999, repertorio n. 28075/13523, trascritto a Pescia il 21 dicembre 1999 al n. 3925 di registro particolare; (con assegnazione a Omissis la nuda proprietà ed a Omissis l'usufrutto e congiuntamente la piena proprietà sul fg.41 mappali 131 e 444)
-ricongiungimento dell'usufrutto in morte della signora Omissis, nata a Pescia il 4 aprile 1925, deceduta in data 28 settembre 2017;

quanto al fg. 58 mappali 409 (ex map.340) e 415 (ex map.46)
- atto di compravendita ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi di Pescia, in data 16 ottobre 1987, repertorio n. 6195, trascritto a Pescia il 6 novembre 1987 al n. 2482 di registro particolare; (per acquisto degli originari mappali 46 e 340)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART.268 CCH**
Trascritto a Pescia il 26/01/2024
Reg. gen. 559 - Reg. part. 351
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni in oggetto, secondo il Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20/07/2022, ricadono:

- il fg. 41 Particelle 131-444 - Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA;
- il fg. 57 Particelle 349-627 in parte Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA;
- il fg. 58 Particella 31 in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. Viabilità Esistente;
- il fg. 58 Particelle 409 e 415 - Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA;
- il fg. 58 Particelle 217-274-267 - Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA;
- il fg. 58 Particella 264 in parte Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA;
- il fg. 60 Particella 309 in parte Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA;
- il fg. 60 Particella 425 - Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA;

come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n.49, rilasciato dal Comune di Pescia in data 19 aprile 2024, al quale si rimanda per ulteriori informazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

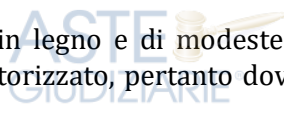
L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

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.



Il manufatto per ricovero animali, con struttura precaria in legno e di modeste dimensioni, che insiste sul terreno rappresentato in fg.58 mappale 415 non risulta autorizzato, pertanto dovrà essere demolito a cura e spese della parte aggiudicataria.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione Medicina, in parte in località Guglielmina, in parte in località Ghiareto

DESCRIZIONE

La quota di 1/6 di piena proprietà sopra vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo, di forma irregolare, separati tra loro, ubicati in Comune di Pescia, in parte in località Guglielmina, in parte in località Ghiareto, in parte in frazione Medicina, della superficie catastale complessiva di mq.5.155.

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.

Allegati Lotto n.5: da n.32 a n.37

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Trattandosi di procedura di liquidazione controllata non risulta depositata la certificazione ex art.567. La scrivente ha effettuato le visure ipotecarie e catastali ventennali.

TITOLARITÀ

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

..... Omissis

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

..... Omissis

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La residua titolarità dei beni in oggetto, in ordine alle risultanze ipotecarie, risulta la seguente:

- Omissis nata a Pescia il 4 aprile 1925, per la quota di 1/6 di proprietà; (N.B. deceduta in data in data 28 settembre 2017, la cui denuncia non risulta trascritta);
- Omissis, nato a Pescia il 27 giugno 1948, per la quota di 1/6 di proprietà;
- Omissis, nata a Chiesina Uzzanese il 7 novembre 1975, per la quota di 1/6 di proprietà;
- Omissis, nato a Pontedera il 2 maggio 1950, per la quota di 1/6 di proprietà;
- Omissis, nata a Lucca il 18 dicembre 1974, per la quota di 1/6 di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONFINI

Confini foglio 56 mappali 269, 270 e 272: Omissis, s.s.a.

Confini foglio 58 mappale 143: Omissis, s.s.a.

Confini foglio 58 mappale 153: strada comunale, Omissis, s.s.a.

Confini foglio 59 mappale 202: Omissis, s.s.a.

Confini foglio 60 mappale 188: Omissis, s.s.a.

Confini foglio 41 mappale 70: Omissis, s.s.a.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno boschivo fg.56 mappali 269, 270, 272	2125,00 mq	2125,00 mq	1	2125,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg.58 map.143 e 153	330,00 mq	330,00 mq	1	330,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg.59 mappale 202	820,00 mq	820,00 mq	1	820,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo fg.60 map.118	320,00 mq	320,00 mq	1	320,00 mq	0,00 m	
terreno boschivo fg.41 map.70	1560,00 mq	1560,00 mq	1	1560,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5155,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5155,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La scrivente ha ritenuto costituire un unico lotto, seppur i terreni siano suddivisi in più corpi separati, in relazione all'esiguo valore commerciale degli stessi, in quanto ubicati in zone di scarso interesse commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ai fini storico catastali si precisa che:

- il fg.56 mappali 269, 270 e 272, risultano in atti in data anteriore al 01/01/2004;
- il fg.58 mappali 143 e 153, risultano in atti in data anteriore al 01/01/2004;
- il fg.59 mappale 202, risulta in atti in data anteriore al 01/01/2004;
- il fg.60 mappale 118, risulta in atti in data anteriore al 01/01/2004;
- il fg.41 mappale 70, risulta in atti in data anteriore al 01/01/2004.

I suddetti beni risultano intestati ai signori:

- Omissis, nato a Pescia il 21 dicembre 1955, per la quota di 1/6 di proprietà;
- Omissis, nata a Pescia il 4 aprile 1925, per la quota di 1/6 di proprietà;
- Omissis, nato a Pescia il 27 giugno 1948, per la quota di 1/6 di proprietà;
- Omissis, nata a Chiesina Uzzanese il 7 novembre 1975, per la quota di 1/6 di proprietà;
- Omissis, nato a Pontedera il 2 maggio 1950, per la quota di 1/6 di proprietà;
- Omissis, nata a Lucca il 18 dicembre 1974, per la quota di 1/6 di proprietà.

I titolari catastali trovano corrispondenza con le risultante ipotecarie, in proposito si precisa che la signora Omissis è deceduta in data in data 28 settembre 2017, la cui denuncia non risulta trascritta.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	209				Castagneto da frutto	2	000280 mq	0,29 €	0,12 €	
56	270				Castagneto da frutto	2	001800 mq	1,86 €	0,74 €	
56	272				Pascolo arborato	U	000045 mq	0,02 €	0,01 €	
58	143				Uliveto	3	000160 mq	0,29 €	0,21 €	
58	153				Seminativo arborato	5	000170 mq	0,22 €	0,18 €	
59	202				Vigneto	4	000820 mq	1,91 €	1,48 €	
60	118				Vigneto	3	000320 mq	0,99 €	1,65 €	
41	70				Bosco ceduo	4	001560 mq	0,16 €	0,16 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La qualità dei terreni, in base ai rilievi aerei estratti da google, non corrisponde con lo stato dei luoghi.

Non è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili, in quanto il proprietario ha dichiarato di non avere

conoscenza dell'esatta ubicazione e tenuto conto del modesto valore commerciale non è stata effettuata una ricognizione con strumentazione elettronica.

L'eventuale variazione di qualità dei terreni e riconfinazione farà carico all'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

Terreni in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

I beni non risultano inseriti in contesto condominiale, dai titoli di provenienza non risultano avere parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni in oggetto verranno trasferiti con le servitù attive e passive apparenti e/o legalmente esistenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni in oggetto sono pervenuti al signor Omissis per la quota di 1/6, con il seguente titolo:

-successione del signor Omissis, apertasi in data 7 febbraio 1995, denuncia registrata a Pescia il 5 agosto 1995 al n. 43 vol. 114, trascritta a Pescia il 19 luglio 1996 al n. 1727 di registro particolare; (devolutasi per

legge in favore del coniuge Omissis, tra altri beni la quota di 1/2 di piena proprietà fg. 41 mappale 70, Fg.56 mappali 269, 270 e 272; fg.58 map.143 e 153; fg.59 map.202 e fg.60 map.118)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART.268 CCII**

Trascritto a Pescia il 26/01/2024

Reg. gen. 559 - Reg. part. 351

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI Omissis

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni in oggetto, secondo il Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20/07/2022, ricadono:

- il Fg. 41 Particella 70 - Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA;
 - il fg. 56 Particelle 270 e 272 - Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA;
 - il fg. 58 Particelle 143 e 153 - Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA;
 - il fg. 59 Particella 202 in parte Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna -disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA;
 - il fg. 60 Particella 118 in parte Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA ed in in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA;
- come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n.49, rilasciato dal Comune di Pescia in data 19 aprile 2024, al quale si rimanda per ulteriori informazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Montecarlo (LU) - Frazione San Salvatore, località San Piero

DESCRIZIONE

La piena proprietà sopra un appezzamento di terreno agricolo pianeggiante, di forma pressochè trapezoidale, ubicato in Comune di Montecarlo (LU), frazione San Salvatore, località San Piero, della superficie catastale complessiva di mq.10.950.

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.

Allegati Lotto n.6: da n.38 a n.43

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Trattandosi di procedura di liquidazione controllata non risulta depositata la certificazione ex art.567. La scrivente ha effettuato le visure ipotecarie e catastali ventennali.

TITOLARITÀ

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

..... Omissis

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

..... Omissis

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	10950,00 mq	10950,00 mq	1	10950,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10950,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10950,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ai fini storico catastali si precisa che:

- il fg.4 mappali 166, 169, 170, risultano in atti in data anteriore al 01/01/2004.

I suddetti beni risultano intestati al signor Omissis nato a Pescia il 21 dicembre 1955.

Il titolare catastale trova corrispondenza con le risultante ipotecarie.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	166				Seminativo arborato	3	003780 mq	13,07 €	7,81 €	
4	169				Prato	1	006350 mq	26,86 €	16,4 €	
4	170				Bosco ceduo	U	000820 mq	0,72 €	0,17 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Terreni in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni in oggetto verranno trasferiti con le servitù attive e passive apparenti e/o legalmente esistenti, in particolare a favore del terreno in oggetto esiste servitù di passo pedonale e carrabile sufficiente per il transito di veicoli industriali, da esercitarsi sul confinante terreno, limitatamente alla striscia di terreno lungo il confine con la ferrovia e raggiungibile dalla strada comunale, come riportato nell'atto Notaio Claudia Coppola Bottazzi del 5 novembre 1997, repertorio n. 4628/1626, trascritto a Pescia il 14 novembre 1997 al n.2723 di reg.part.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni in oggetto sono pervenuti al signor Omissis con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Claudia Coppola Bottazzi di Pescia, in data 5 novembre 1997, repertorio n. 4628/1626, registrato a Pescia il 18 novembre 1997 al n. 1391, trascritto a Pescia il 14 novembre 1997 al n. 2723 di registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART.268 CCII**

Trascritto a Pescia il 26/01/2024

Reg. gen. 559 - Reg. part. 351

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI Omissis

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni in oggetto, secondo il Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 28/04/2022, ricadono:

- Particelle 166 e 169 in "Aree Agricole" disciplinate dall'art. 46 NTA;

- Particella 170 parte in "Aree Agricole" disciplinate dall'art. 46 NTA e in parte in "Corsi d'acqua e aree lacustri" disciplinate dagli artt. 76 e 77 NTA;

le suddette particelle ricadono inoltre all'interno delle "Aree di salvaguardia delle risorse idriche" disciplinate dall'art. 68 NTA;

come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n.18, rilasciato dal Comune di Montecarlo in data 19 aprile 2024.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Capoliveri (LI) - Via Roma n.40, piano 1-2

DESCRIZIONE



La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale, ubicato in Comune di Capoliveri, Via Roma n.40; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano secondo, con accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, due bagni e terrazzo, oltre porzioni di sottotetto non praticabile accessibili a mezza botola con scala retrattile dalla cucina e dal bagno, mentre dal soggiorno vi si accede con scala a pioli.

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.

Il fabbricato si erige nel centro storico del Comune di Capoliveri, zona dotata dei servizi di prima necessità, con limitate aree a parcheggio pubblico.

Allegati Lotto n.7: da n.44 a n.50

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Trattandosi di procedura di liquidazione controllata non risulta depositata la certificazione ex art.567.
La scrivente ha effettuato le visure ipotecarie e catastali ventennali.

TITOLARITÀ

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

..... Omissis

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

..... Omissis

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

vano scala condominiale, Serapetti, distacchi del fabbricato su Via Roma, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	90,00 mq	107,00 mq	1	107,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				107,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Altezze utili rievate:

- ingresso-soggiorno (a tetto): altezza in gronda ml. 3,88; altezza al colmo ml. 5,24;
- cucina: ml. 2,77;
- zona notte camere ml. 3,25;
- bagno accessibile dal soggiorno ml.3,44.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Quanto in oggetto è rappresentato al C.F. del Comune di Capoliveri, al giusto conto della signora Omissis in foglio 20, dal mappale 156 sub.601, di cat. A/2 classe 2 vani 5 e R.C. Euro 955,45 in ordine alla planimetria di variazione, per corretta rappresentazione grafica, presentata in data 4 aprile 2006 protocollo n.LI0031571, in atti in pari data;

Ai fini storico catastali si precisa:

- il mappale 156 sub.601 deriva dai mappali graffati 156 sub.8 e 337 sub.6, già di cat.A/2, classe 2 vani 6, a loro

Si precisa che l'intestazione catastale corrisponde a quella delle risultanze ipotecarie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	156	601		A2	2	5	totale 107, totale escluse aree scoperte mq.106 mq	955,45 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde con lo stato di fatto, per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'aggiornamento catastale farà carico all'aggiudicatario, in seguito alla regolarizzazione urbanistica del bene.

PRECISAZIONI

Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato in data 16/03/2024, per constatare lo stato di manutenzione e la consistenza del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture datate, ad eccezione dei bagni; l'ingresso ed il vano scala condominiale risultano in mediocri condizione di manutenzione e conservazione, le pareti presentano fenomeni di umidità di risalita al piano terra, da infiltrazione d'acqua piovana ai vari piani; la facciata del fabbricato lato Via Roma risulta in parte intonacata e tinteggiata, ed una porzione con intonaci deteriorati; come si evince dalle fotografie allegate.

PARTI COMUNI

Il bene in oggetto sarà trasferito con i proporzionali diritti di comproprietà su tutti gli enti, spazi e impianti da ritenersi comuni come per legge e per destinazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in oggetto verrà trasferito con le servitù attive e passive apparenti e/o legalmente esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta strutture verticali in muratura con solai in latero cemento; il tetto in parte è in legno, quanto alla porzione oggetto dei lavori negli anni 2015-2016, la residua porzione in legno e mezzane; l'appartamento in oggetto si sviluppa al piano secondo con affaccio sulla Via Roma (sul lato sud) e sul versante nord; pareti interne in laterizio, intonacate e tinteggiate; infissi interni in legno in parte con vetri, infissi esterni in parte in legno con persiane ed in parte in alluminio; pavimentazione in gres porcellanato e parquet laminato; impianto elettrico sottotraccia, predisposizione dell' impianto di riscaldamento; l'acqua calda è alimentata da scaldabagno elettrico posizionato nel sottotetto; per l'uso della cucina viene utilizzata la bombola a gas (alloggiata al piano terra all'esterno del fabbricato); i bagni in gres porcellanato con rivestimenti in ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta a disposizione del debitore e della sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene in oggetto è pervenuto alla signora Omissis per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Mario Bartolini di Portoferraio, in data 27 novembre 2006, repertorio n. 128518/15429, registrato a Portoferraio il 29 novembre 2006 al n. 720 serie 1T, trascritto a Portoferraio il 1 dicembre 2006 al n. 2261 di registro particolare, per acquisto da Omissis, nato a Portoferraio il giorno 8 febbraio 1935.

Al detto Omissis era pervenuto per:

- successione del padre Omissis, apertasi in data 8 gennaio 1976, denuncia registrata a Portoferraio al n.5 vol.195, trascritta a Portoferraio il 4 giugno 196 al n. 566 di registro particolare;
- successione della madre Omissis, apertasi in data 7 febbraio 1998, denuncia registrata a Portoferraio il 7 agosto 1998 al n.57 vol.260, trascritta a Portoferraio l' 8 febbraio 2001 al n. 185 di registro particolare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Portoferraio aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Portoferraio il 18/01/2007
Reg. gen. 158 - Reg. part. 52
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di BANCA DI PESCIA - CREDITO COOEPRAATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 6,95 %
Rogante: Notaio Carapelle Alberto
Data: 29/12/2006
N° repertorio: 22148
N° raccolta: 11675

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Portoferraio il 14/03/2023
Reg. gen. 745 - Reg. part. 592
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2020 S.R.L.
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura
- **APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART.268 CCII**
Trascritto a Portoferraio il 08/02/2024
Reg. gen. 392 - Reg. part. 329
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI Omissis

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- ipoteca volontaria n.52 del 2007: Euro 35,00;
- trascrizione verbale di pignoramento n.592 del 2023: Euro 294,00;
- trascrizione apertura della liquidazione controllata n.329 del 2024: Euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui è porzione il bene in oggetto ricade in base al vigente strumento urbanistico, in Zona omogenea "A" - tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati a prevalente destinazione residenziale, disciplinata all'art.96 NTA.

Il territorio di Capoliveri ricade in zona sismica 4 - Zona con pericolosità sismica molto bassa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., il fabbricato di cui il bene sopradescritto fa parte, è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967, più precisamente è anteriore al 1942, come risulta dall'originaria planimetria catastale datata 14 agosto 1940, scheda n.6692152, con la quale assumeva i dati seguenti dati catastali Fg.20 mappali graffati 156 sub.8 e 337 sub.6.

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.

In seguito al sopralluogo effettuato, da un confronto sommario con l'attuale planimetria catastale protocollo n. LI0031571 del 04/04/2006, sono state riscontrate le seguenti discordanze:

- diversa distribuzione degli spazi interni, con demolizione di muratura portante, per l'apertura di una porta, come indicato sommariamente nella planimetria catastale;
- erronea indicazione delle altezze utili, in proposito la signora Omissis ha precisato che nell'attuale zona ingresso-soggiorno era presente un controsoffitto in canniccio con conseguente riduzione dell'altezza utile; detto controsoffitto è crollato prima dei lavori condominiali al tetto (anni 2015-2016) e non è stato ripristinato.

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio urbanistica del Comune di Capoliveri, non sono state individuate le pratiche edilizie relative ai lavori al tetto condominiale e quelle relative ai lavori di modifica della distribuzione interna dell'appartamento.

Per una corretta rispondenza del bene farà carico all'aggiudicatario una verifica dettagliata delle opere eseguite e/o da ripristinare.

I costi per la pratica edilizia, SCIA a sanatoria, previa autorizzazione a sanatoria del Genio Civile, le sanzioni amministrative, i diritti di segreteria ed onorari professionali, compreso l'aggiornamento catastale, si stimano in Euro 8.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio di Via Roma 40 è gestito dall'amministratrice EPAMM Condomini s.n.c. con sede in Capoliveri, Viale Italia n.9, in persona del legale rappresentante Silvia Toniatti.

L'amministratrice ha fornito soltanto i seguenti documenti:

- il consuntivo relativo alla gestione straordinaria per i lavori al tetto (periodo di riferimento 26/10/2015-30/06/2016) importo imputabile all'appartamento di proprietà della signora Omissis pari ad Euro 10.687,10;
- millesimi di proprietà generale, imputabile all'appartamento di proprietà della signora Omissis, pari a 97,30.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2
La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato bifamiliare, ubicato in Comune di Uzzano, località Querceta, Via Colli per Uzzano n.10; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, accessibile da resedi esclusivi e scala esterna esclusiva, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, sala, due bagni, una camera matrimoniale, due camere singole, locale accessorio e terrazzo; oltre sovrastante piano sottotetto, accessibile da scala a chiocciola, composto da un vano adibito a cucina, un vano adibito a bagno, un vano adibito a camera, due vani ad uso soffitta ed un terrazzo; il tutto corredato da tre resedi esclusivi ed un locale centrale termica al piano terra, quest'ultimo realizzato senza permessi. In estremità nord-est del resede esclusivo risulta edificato un vano accessorio da demolire, in quanto realizzato senza permessi e tra l'altro edificato in parte su area demaniale (argine Rio della Furicaia), detto vano risulta edificato in prosecuzione al corpo di fabbrica che comprende le rimesse descritte al Bene 2 del presente Lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 202, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 473 sub.4 - Fg. 3, Part. 474, Sub. 1, Categoria F1 - Fg. 3, Part. 474, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 3, Part. 202, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 3, Part. 202, Sub. 5, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 543, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 284.040,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto unità immobiliari di civile abitazione.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione in zona periferica con tipologia prevalente di abitazioni civili, accessibile da strada di modesta entità a doppio senso di marcia;

- Quotazioni borsino Immobiliare, zona periferica, con tipologia di abitazioni civili:

*abitazioni in villini:

Valore minimo Euro 1017,00/mq – Valore medio Euro 1131,00/mq. – Valore Massimo Euro 1244,00;

- Quotazioni di compravendite stipulate, nell' ultimo anno, nella zona circostante:

* atto di compravendita not.T.A.Lops del 13/12/2023, rep.n.3834/3291, appartamento piano primo e secondo, in Via Forti, vani 6,5 (sup.cat. mq.118), edificato ante 1967, con lavori C.E. del 2003, classe energetica G; prezzo Euro 95.000,00 (800,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Centoni del 16/02/2024, rep.n.2572/2119, abitazione terra-tetto, in Piazza Umberto 1, vani 8 (sup.cat. mq.140), edificato ante 1967, con lavori CILA 2015, classe energetica G; prezzo Euro 140.000,00 (1000,00 €/mq);

* atto di compravendita not.M.Paggi del 22/04/2024, rep.n.9736/6581, appartamento al piano primo e sottotetto, in Via Pagni, vani 7 (sup.cat. mq.126), fabbricato edificato ante 1967, con lavori DIA 2003, classe energetica G; prezzo Euro 110.000,00 (circa 880,00 €/mq);

* atto di compravendita not.C.Coppola Bottazzi del 20/06/2024, rep.n.52154/17145, abitazione al piano terra, frazione Uzzano Castello, vani 2,5 (sup.cat. mq.39), fabbricato edificato ante 1967, con lavori DIA 2002, classe energetica G; prezzo Euro 23.000,00 (circa 600,00 €/mq);

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, la superficie dei beni in oggetto ed il

loro stato di manutenzione, le caratteristiche dei locali, l'ubicazione dei beni e le pertinenze scoperte, la sottoscritta ritiene assumere come valore di mercato dei beni in oggetto l'importo di Euro 900,00 al metro quadrato.

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T**

La piena proprietà sopra due vani ad uso rimessa ubicati in Comune di Uzzano, località Querceta, Via Colli per Uzzano n.10, di pertinenza dell'appartamento descritto al Bene 1 del presente Lotto; elevati di un solo piano fuori terra ed accessibili dalla pubblica via mediante il resede annesso al suddetto appartamento. Si precisa che il vano in estremità nord è stato realizzato senza permessi, nella valutazione verrà tenuto conto del costo della demolizione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 202, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 202, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.970,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione in zona periferica con tipologia prevalente di abitazioni civili, accessibile da strada di modesta entità a doppio senso di marcia;

- trattasi di pertinenza dell'abitazione descritta al Bene 1.

- Quotazioni borsino Immobiliare, zona periferica, con tipologia di abitazioni civili:

*autorimesse:

Valore minimo Euro 560,00/mq – Valore medio Euro 612,00/mq. – Valore Massimo Euro 665,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, dello stato di manutenzione, della pertinenzialità della rimessa, che ha accesso unicamente dall'area scoperta annessa al Bene 1, la sottoscritta ritiene assumere come valore di mercato del bene in oggetto l'importo di Euro 450,00 al metro quadrato (valore pari al 50% di quello assunto per la stima del Bene 1, che coincide con il coefficiente di riduzione per la determinazione della superficie commerciale delle rimesse di pertinenza non collegate direttamente ai vani principali).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2	315,60 mq	900,00 €/mq	€ 284.040,00	100,00%	€ 284.040,00
Bene N° 2 - Garage Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T	26,60 mq	450,00 €/mq	€ 11.970,00	100,00%	€ 11.970,00
Valore di stima:					€ 296.010,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (Bene 1 e Bene 2)	37000,00	€
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 229.409,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - frazione Medicina - Piazza San Martino n.9, piano T-1- S1

La piena proprietà sopra una abitazione facente parte di una schiera di fabbricati di remota costruzione, ubicata in Comune di Pescia, frazione Medicina, Piazza San Martino n.c.9; detta abitazione si eleva sui piani terreno, primo, oltre seminterrato e sottotetto non praticabile accessibile da botola; composta al piano terra da ingresso con vano scala, cucina e soggiorno; al piano primo da tre camere, disimpegno, bagno, vano scala e terrazzo; al piano seminterrato da tre locali ad uso cantina, di cui uno comunicante con il piano terra a mezzo di scala interna e con accesso diretto anche da Via della Porta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 201, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 202 sub.3, 203 sub.1

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

Valore di stima del bene: € 57.200,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto unità immobiliari di civile abitazione.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione in zona periferica - collinare, con tipologia prevalente di abitazioni civili, accessibile da strada di

modesta entità a doppio senso di marcia;

- Quotazioni borsino Immobiliare, zona periferica - collinare, con tipologia di abitazioni civili:

*abitazioni in stabili di 2° fascia

Valore minimo Euro 728,00/mq – Valore medio Euro 770,00/mq. – Valore Massimo Euro 812,00

- Quotazioni di compravendite stipulate, nell' ultimo anno, nella zona circostante:

* atto di compravendita not.C.Coppola Bottazzi del 20/02/2023, rep.n.51387/16611, abitazione ai piani terra e primo, bisognevole di ingenti opere di ristrutturazione, in frazione Medicina, Via del Crociale, con deposito al piano seminterrato, cat.A/4 vani 4,5, sup.cat. mq.96 e C/2 mq.41, edificato ante 1967; prezzo Euro 20.000,00 (circa 170,00 €/mq);

* atto di compravendita not.C.Coppola Bottazzi del 18/06/2024, rep.n.52149/17141, abitazione su tre piani fuori terra, con corte, in frazione Medicina, Via Quattro Novembre, vani 5,5 sup.cat. mq.87, edificato ante 1967, con piano di recupero del 1993; prezzo Euro 57.000,00 (circa 610,00 €/mq);

* atto di compravendita not.A.Paolantonio del 13/06/2024, rep.n.815/671, abitazione al piano secondo in Piazza San Martino, vani 5,5, sup.cat. 130, con magazzino di mq. 44 in Vicolo di Mezzo, edificato ante 1967 e piano di recupero del 1993; prezzo Euro 38.000,00 (circa 250,00 €/mq).

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, la superficie dei beni in oggetto ed il loro stato di manutenzione, le caratteristiche dei locali, l'ubicazione dei beni e la mancanza di pertinenze scoperte, la sottoscritta ritiene assumere come valore di mercato dei beni in oggetto l'importo di Euro 400,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Pescia (PT) - frazione Medicina - Piazza San Martino n.9, piano T-1- S1	143,00 mq	400,00 €/mq	€ 57.200,00	100,00%	€ 57.200,00
Valore di stima:					€ 57.200,00

Valore di stima: € 57.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 45.480,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4 -** Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via di Medicina n.13, piano T

La piena proprietà sopra un fabbricato rurale elevato di un solo piano fuori terra, ubicato in Comune di Pescia, frazione Medicina, Via di Medicina n.c.13; composto da un vano principale ad uso magazzino oltre tre vani uso magazzino e ripostiglio (da demolire) e una tettoia in metallo (da demolire), corredato da resede esclusivo sul quale insiste un manufatti in legno (da demolire). Completa la proprietà un appezzamento di terreno sul lato ovest del fabbricato, della superficie catastale di mq.155. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 357, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 412, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 414, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 17.242,50

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite relative ad abitazioni con pertinenze di cat.C/2.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione in zona periferica - collinare, con tipologia prevalente di abitazioni civili, accessibile da strada di modesta entità a doppio senso di marcia;

- Quotazioni borsino Immobiliare, zona periferica - collinare, con tipologia di abitazioni civili:
*magazzini

Valore minimo Euro 252,00/mq – Valore medio Euro 341,00/mq. – Valore Massimo Euro 429,00

- Quotazioni di compravendite stipulate, nell' ultimo anno, nella zona circostante per immobili di civile abitazione:

* atto di compravendita not.C.Coppola Bottazzi del 20/02/2023, rep.n.51387/16611, abitazione ai piani terra e primo, bisognevole di ingenti opere di ristrutturazione, in frazione Medicina, Via del Crociale, con deposito al piano seminterrato, cat.A/4 vani 4,5, sup.cat. mq.96 e C/2 mq.41, edificato ante 1967; prezzo Euro 20.000,00 (circa 170,00 €/mq);

* atto di compravendita not.A.Paolantonio del 13/06/2024, rep.n.815/671, abitazione al piano secondo in Piazza San Martino, vani 5,5, sup.cat. 130, con magazzino di mq. 44 in Vicolo di Mezzo, edificato ante 1967 e piano di recupero del 1993; prezzo Euro 38.000,00 (circa 250,00 €/mq).

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita rilevati, la consistenza dei beni, tenuto conto che il bene è privo di finiture ed in mediocre stato di conservazione, con copertura in eternit, ubicazione in zona di scarso interesse commerciale, la sottoscritta ritiene assumere come valore di mercato dei beni in oggetto l'importo di Euro 150,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Pescia (PT) - Via di Medicina n.13, piano T	114,95 mq	150,00 €/mq	€ 17.242,50	100,00%	€ 17.242,50
				Valore di stima:	€ 17.242,50

Valore di stima: € 17.242,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	6000,00	€
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 9.518,25

LOTTO 4

• **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione Medicina, in parte loc. Murecciole, in parte all'interno della Via Comunale Medicina - Pietrabuona,

La piena proprietà sopra vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo, separati tra loro, prevalentemente di forma irregolare, ubicati in Comune di Pescia, in parte in frazione Medicina, in parte in località Murecciole, in parte all'interno della Via Comunale Medicina - Pietrabuona, e la strada vicinale delle Pancore, della superficie catastale complessiva di mq.10.477.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 409, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 415, Qualità Seminativo - Fg. 58, Part. 31, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 58, Part. 217, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 58, Part. 264, Qualità Uliveto - Fg. 58, Part. 267, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 58, Part. 267, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 58, Part. 274, Qualità Seminativo - Fg. 57, Part. 349, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 57, Part. 349, Porz. AB, Qualità Prato arborato - Fg. 57, Part. 627, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 57, Part. 627, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 41, Part. 131, Qualità Bosco misto - Fg. 41, Part. 444, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 309, Qualità Uliveto - Fg. 60, Part. 425, Qualità Uliveto

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

Valore di stima del bene: € 5.238,50

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto terreni ubicati nelle zone limitrofe a quelle in oggetto.

- Quotazioni di compravendite stipulate, nell' ultimo anno:

* atto di compravendita not.R.Centoni del 2302/2023, rep.n.1499/1240, terreno boschivo di mq.2.877, in località Macchino; prezzo Euro 1.000,00 (circa 0,35 €/mq);

* atto di compravendita not.C.Coppola Bottazzi del 23/11/2023, rep.n.52802/16887, terreno di mq.36.115, ricadente in Territorio Rurale - sistema della Montagna, in località Fibbiolla; prezzo Euro 4.500,00 (circa 0,13 €/mq);

* atto di compravendita not.G.Carapelle del 29/12/2023, rep.n.1948/1494, terreno agricolo di mq.12.704, in località Torbola; prezzo Euro 10.000,00 (circa 0,78 €/mq);

* atto di compravendita not.Y.Pancrazi del 20/02/2024, rep.n.10834/8040, terreno agricolo di mq.1.748 (di pertinenza dell'adiacente fabbricato) in Via Medicina; prezzo Euro 6.000,00 (circa 3,50 €/mq).

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, tenuto dell'ubicazione dei beni in oggetto, per la maggior parte boschivi, la sottoscritta ritiene assumere come valore di mercato l'importo di Euro 0,50 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Pescia (PT) - Frazione Medicina, in parte loc. Murecciole, in parte all'interno della Via Comunale Medicina - Pietrabuona,	10477,00 mq	0,50 €/mq	€ 5.238,50	100,00%	€ 5.238,50
Valore di stima:					€ 5.238,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 4.714,65

LOTTO 5

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione Medicina, in parte in località Guglielmina, in parte in località Ghiareto

La quota di 1/6 di piena proprietà sopra vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo, di forma irregolare, separati tra loro, ubicati in Comune di Pescia, in parte in località Guglielmina, in parte in località Ghiareto, in parte in frazione Medicina, della superficie catastale complessiva di mq.5.155.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 209, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 56, Part. 270, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 56, Part. 272, Qualità Pascolo arborato - Fg. 58, Part. 143, Qualità Uliveto - Fg. 58, Part. 153, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 202, Qualità Vigneto - Fg. 60, Part. 118, Qualità Vigneto - Fg. 41, Part. 70, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Valore di stima del bene: € 429,41

Si rimanda a quanto descritto al Lotto 4 - Bene 5.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Pescia (PT) - Frazione Medicina, in parte in località Guglielmina, in parte in località Ghiareto	5155,00 mq	0,50 €/mq	€ 2.577,50	16,66%	€ 429,41
				Valore di stima:	€ 429,41

Valore finale di stima: € 429,41

LOTTO 6

• **Bene N° 7 - Terreno ubicato a Montecarlo (LU) - Frazione San Salvatore, località San Piero**

La piena proprietà sopra un appezzamento di terreno agricolo pianeggiante, di forma pressochè trapezoidale, ubicato in Comune di Montecarlo (LU), frazione San Salvatore, località San Piero, della superficie catastale complessiva di mq.10.950.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 166, Qualità Seminativo arborato - Fig. 4, Part. 169, Qualità Prato - Fig. 4, Part. 170, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 16.425,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto terreni ubicati nelle zone limitrofe a quella in oggetto.

- Quotazioni di compravendite stipulate, nell' ultimo anno:

* atto di compravendita not.M.Regni del 07/09/2023, rep.n.234418/62186, terreno agricolo di mq.4115, ricadente in "Aree agricole ad alto valore paesaggistico", in via del Molinetto; prezzo Euro 7.000,00 (circa 1,70 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Centoni del 16/03/2023, rep.n.1578/1311, terreno agricolo di mq.7250, ricadente in "Aree agricole", in località Poggetto; prezzo Euro 60.000,00 (circa 8,00 €/mq);

* atto di compravendita not.R.Centoni del 12/06/2024, rep.n.2965/2434, terreno agricolo di mq.75.952, ricadente per la maggior parte in "Aree agricole ortoflovivaistiche", in frazione San Salvatore; prezzo Euro 250.000,00 (circa 3,30 €/mq);

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, l'ubicazione dei beni in oggetto, della destinazione d'uso urbanistica, tra l'altro ricadenti in "aree di salvaguardia delle risorse idriche", la sottoscritta ritiene assumere come valore di mercato l'importo di Euro 1,50 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Montecarlo (LU) - Frazione San Salvatore, località San Piero	10950,00 mq	1,50 €/mq	€ 16.425,00	100,00%	€ 16.425,00
				Valore di stima:	€ 16.425,00

Valore di stima: € 16.425,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

LOTTO 7

• **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Capoliveri (LI) - Via Roma n.40, piano 1-2

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale, ubicato in Comune di Capoliveri, Via Roma n.40; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano secondo, con accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, due bagni e terrazzo, oltre porzioni di sottotetto non praticabile accessibili a mezza botola con scala retrattile dalla cucina e dal bagno, mentre dal soggiorno vi si accede con scala a pioli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 156, Sub. 601, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 224.700,00

Ai fini della presente valutazione è stato adottato il metodo della stima comparativa, la proprietà è stata valutata conformemente ai principi del Metodo di Mercato, che prevede il confronto della proprietà in esame con altre ad essa comparabili recentemente compravendute o correntemente offerte sulla stessa piazza o su piazze concorrenziali. La valutazione ha dunque esaminato e tenuto conto di specifiche compravendite, aventi ad oggetto unità immobiliari di civile abitazione.

Nel valutare la proprietà, sono stati considerati i seguenti fattori:

- ubicazione nel centro storico del Comune, con tipologia prevalente di abitazioni civili, accessibile da strada di

modesta entità ad unico senso di marcia, con esclusione di accesso con automobili del periodo estivo.

- Quotazioni borsino Immobiliare, centro storico, con tipologia di abitazioni civili:

*abitazioni in stabili di 2^a fascia, di qualità nella media di zona:

Valore minimo Euro 1575,00/mq – Valore medio Euro 2067,00/mq. – Valore Massimo Euro 2560,00.

- Quotazioni di compravendite stipulate, nell' ultimo anno, nella zona circostante:

* atto di compravendita not.P.Alfieri del 24/06/2024, rep.n.3817/3031, appartamento piano terra, in Via Soprana, vani 5 (sup.cat. mq.80), edificato ante 1967; prezzo Euro 180.000,00 (2.250,00 €/mq);

* atto di compravendita not.D.Morelli del 03/04/2024, rep.n.117808/48491, appartamento su due livelli, terra e primo, in Via Solferino, vani 5,5 (sup.cat. mq.106), edificato ante 1942; prezzo Euro 210.000,00 (1980,00 €/mq);

* atto di compravendita not.M.Baldacchino del 15/04/2024, rep.n.97429/21108, appartamento al piano primo, in Vicolo Piave, vani 4 (sup.cat. mq.73), edificato ante 1967; prezzo Euro 170.000,00 (circa 2320,00 €/mq);

* atto di compravendita not.B.Natale del 10/05/2024, rep.n.10138/7663, appartamento al piano primo, in Piazza Giuseppe Garibaldi, vani 3 (sup.cat. mq.58), fabbricato edificato ante 1942; prezzo Euro 50.000,00 (circa 870,00 €/mq).

Alla luce di quanto sopra esposto, confrontati i prezzi di vendita, la superficie dei beni in oggetto ed il loro stato di manutenzione, le caratteristiche dei locali, l'ubicazione dei beni, la sottoscritta ritiene assumere come valore di mercato dei beni in oggetto l'importo di Euro 2.100,00 al metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 8 - Appartamento Capoliveri (LI) - Via Roma n.40, piano 1-2	107,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 224.700,00	100,00%	€ 224.700,00
Valore di stima:					€ 224.700,00

Valore di stima: € 224.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	8000,00	€
riduzione meccanismo d'asta	10,00	%

Valore finale di stima: € 194.230,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La sottoscritta CTU precisa che:

- 1) il signor Omissis, risulta titolare per mero errore della quota di $\frac{1}{2}$ del loggiato ubicato in Comune di Uzzano, rappresentato al C.F. in fg. 3 map.202 sub.6; detto loggiato di fatto risulta di pertinenza esclusiva dell'abitazione map.202 sub.3 di proprietà del signor Omissis; errore derivante dall'atto di permuta autenticato nelle firme dal Notaio Raffaele Lenzi di Pescia, in data 12 maggio 1994, repertorio n. 16921/7000, registrato a Pescia il 1 giugno 1994 al n. 274, trascritto a Pescia il 31 maggio 1994 al n. 1219 di registro particolare; nella planimetria allegata al citato atto il map.202 sub.6 rientra nel perimetro dei beni di proprietà esclusiva del signor Omissis e per mero errore non riportato nella parte dispositiva dell'atto stesso.
- 2) il signor Omissis risulta in catasto titolare per mero errore dei terreni ubicati in Comune di Pescia, rappresentati al C.T. in fg. 59 dai mappali 199 e 228, per erroneo inserimento della voltura per riunione di usufrutto in morte della signora Omissis deceduta in data 28 settembre 2017; detti beni risultano di proprietà del signor Omissis nato a Pescia il 27 giugno 1948, al medesimo pervenuti per la nuda proprietà per successione del signor Omissis, apertasi in data 7 febbraio 1995 e successivo atto di divisione Notaio Raffaele Lenzi del 3 dicembre 1999, repertorio n. 28075/13523, trascritto a Pescia il 21 dicembre 1999 al n. 3925 di reg.part.

In relazione a quanto sopra esposto la sottoscritta non ha incluso nella stima i suddetti beni.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 19/07/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.
Geom. Ginanni Mirna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1- estratto mappa Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - 2 -elab.plan. Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - 3 - visure catastali Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - 4 - planimetrie Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - 5 - Lic.50 del 1974 Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - 6 - C.E. n.40 del 1980 Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - 7 - C.E. n.43 del 1980 Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - 8 - art.26 del 1992 Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - 9 - C.E. n.28 del 1998 Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - 10 - Dia n.1965 del 2007 Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - 11 - titoli di provenienza Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - 12 - visure ipotecarie Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - 13 - fotografie Lotto n.1
- ✓ Altri allegati - 14 - estratto mappa Lotto n.2
- ✓ Altri allegati - 15 - visura storica Lotto n.2
- ✓ Altri allegati - 16 - planimetria Lotto n.2
- ✓ Altri allegati - 17 - Variante C.E. n.710.10 del 1965 Lotto n.2
- ✓ Altri allegati - 18 - Abitabilità` Lotto n.2
- ✓ Altri allegati - 19 - Atto assenso Lotto n.2
- ✓ Altri allegati - 20 - fotografie Lotto n.2
- ✓ Altri allegati - 21 - titoli di provenienza Lotto n.2
- ✓ Altri allegati - 22 - planimetria Lotto n.3
- ✓ Altri allegati - 23 - visure catastali Lotto n.3

- ✓ Altri allegati - 24 - C.E. 99 del 1966 Lotto n.3
- ✓ Altri allegati - 25 - foto Lotto n.3
- ✓ Altri allegati - 26 - estratto di mappa Lotto n.3
- ✓ Altri allegati - 27 - titoli di provenienza Lotto n.3
- ✓ Altri allegati - 28 - estratti mappa Lotto n.4
- ✓ Altri allegati - 29 - Ortofo Lotto n.4
- ✓ Altri allegati - 30 - visure catastali Lotto n.4
- ✓ Altri allegati - 31 - titoli di provenienza Lotto n.4

- ✓ Altri allegati - 32 - estratti mappa Lotto n.5
- ✓ Altri allegati - 33 - visure catastali Lotto n.5
- ✓ Altri allegati - 34 - Ortofo Lotto n.5
- ✓ Altri allegati - 35 -provenienza Lotto n. 5
- ✓ Altri allegati - 36 - CDU Lotti nn.3-4-5
- ✓ Altri allegati - 37 - ispezioni ipotecarie Lotti nn.2-3-4-5
- ✓ Altri allegati - 38 - estratto mappa Lotto n.6
- ✓ Altri allegati - 39 - visura catastale Lotto n.6
- ✓ Altri allegati - 40 - ortofoto Lotto n.6

- ✓ Altri allegati - 41 - CDU Montecarlo Lotto n.6
- ✓ Altri allegati - 42 - titolo provenienza Lotto n.6
- ✓ Altri allegati - 43 - ispezioni ipotecarie Lotto n.6
- ✓ Altri allegati - 44 - estratto mappa Lotto n.7
- ✓ Altri allegati - 45 - Ortofoto Lotto 7
- ✓ Altri allegati - 46 - planimetria catastale Lotto n.7
- ✓ Altri allegati - 47 - visura Lotto n.7
- ✓ Altri allegati - 48 - titolo provenienza Lotto n.7
- ✓ Altri allegati - 49 - ispezioni ipotecarie Lotto n.7

- ✓ Altri allegati - 50 - foto Lotto n.7

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2
La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato bifamiliare, ubicato in Comune di Uzzano, località Querceta, Via Colli per Uzzano n.10; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, accessibile da resedi esclusivi e scala esterna esclusiva, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, sala, due bagni, una camera matrimoniale, due camere singole, locale accessorio e terrazzo; oltre sovrastante piano sottotetto, accessibile da scala a chiocciola, composto da un vano adibito a cucina, un vano adibito a bagno, un vano adibito a camera, due vani ad uso soffitta ed un terrazzo; il tutto corredato da tre resedi esclusivi ed un locale centrale termica al piano terra, quest'ultimo realizzato senza permessi. In estremità nord-est del resede esclusivo risulta edificato un vano accessorio da demolire, in quanto realizzato senza permessi e tra l'altro edificato in parte su area demaniale (argine Rio della Furicaia), detto vano risulta edificato in prosecuzione al corpo di fabbrica che comprende le rimesse descritte al Bene 2 del presente Lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 202, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 473 sub.4 - Fg. 3, Part. 474, Sub. 1, Categoria F1 - Fg. 3, Part. 474, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 3, Part. 202, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 3, Part. 202, Sub. 5, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 543, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade in base al Piano Operativo del Comune di Uzzano, in Zona "ER2": tessuti radi in contesto rurale (disciplinati dall'art.25 N.T.A.). L'area ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico. Il territorio di Uzzano ricade in zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T
La piena proprietà sopra due vani ad uso rimessa ubicati in Comune di Uzzano, località Querceta, Via Colli per Uzzano n.10, di pertinenza dell'appartamento descritto al Bene 1 del presente Lotto; elevati di un solo piano fuori terra ed accessibili dalla pubblica via mediante il resede annesso al suddetto appartamento. Si precisa che il vano in estremità nord è stato realizzato senza permessi, nella valutazione verrà tenuto conto del costo della demolizione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 202, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 202, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto descritto al Bene 1.

Prezzo base d'asta: € 229.409,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Pescia (PT) - frazione Medicina - Piazza San Martino n.9, piano T-1- S1
La piena proprietà sopra una abitazione facente parte di una schiera di fabbricati di remota costruzione, ubicata in Comune di Pescia, frazione Medicina, Piazza San Martino n.c.9; detta abitazione si eleva sui piani terreno, primo, oltre seminterrato e sottotetto non praticabile accessibile da botola; composta al piano terra da ingresso con vano scala, cucina e soggiorno; al piano primo da tre camere, disimpegno, bagno, vano scala e terrazzo; al piano seminterrato da tre locali ad uso cantina, di cui uno comunicante con il piano terra a mezzo di scala interna e con accesso diretto anche da Via della Porta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 201, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 202 sub.3, 203 sub.1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade in base al Piano Operativo del Comune di Pescia, nel perimetro Centro storico - in Zona "A" - Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico (disciplinato dall'art.26.3 N.T.A.)- Classificazione edificio storico "3". L'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico. Il territorio di Pescia ricade in zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa.

Prezzo base d'asta: € 45.480,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Pescia (PT) - Via di Medicina n.13, piano T
La piena proprietà sopra un fabbricato rurale elevato di un solo piano fuori terra, ubicato in Comune di Pescia, frazione Medicina, Via di Medicina n.c.13; composto da un vano principale ad uso magazzino oltre tre vani uso magazzino e ripostiglio (da demolire) e una tettoia in metallo (da demolire), corredato da resede esclusivo sul quale insiste un manufatti in legno (da demolire). Completa la proprietà un appezzamento di terreno sul lato ovest del fabbricato, della superficie catastale di mq.155. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 357, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 412, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 414, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni in oggetto ricadono in base al Piano Operativo del Comune di Pescia, in zona "E1" - parti del territorio rurale corrispondenti al sistema del territorio della montagna (disciplinato dall'art.25.2 N.T.A.). Il territorio di Pescia ricade in zona sismica 3 - Zona con pericolosità sismica bassa.

Prezzo base d'asta: € 9.518,25

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione Medicina, in parte loc. Murecciole, in parte all'interno della Via Comunale Medicina - Pietrabuona,
La piena proprietà sopra vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo, separati tra loro, prevalentemente di forma irregolare, ubicati in Comune di Pescia, in parte in frazione Medicina, in parte in località Murecciole, in parte all'interno della Via Comunale Medicina - Pietrabuona, e la strada vicinale delle Pancore, della superficie catastale complessiva di mq.10.477. Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 409, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 415, Qualità Seminativo - Fg. 58, Part. 31, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 58, Part. 217, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 58, Part. 264, Qualità Uliveto - Fg. 58, Part. 267, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 58, Part. 267, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 58, Part. 274, Qualità Seminativo - Fg. 57, Part. 349, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 57, Part. 349, Porz. AB, Qualità Prato arborato - Fg. 57, Part. 627, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 57, Part. 627, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 41, Part. 131, Qualità Bosco misto - Fg. 41, Part. 444, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 309, Qualità Uliveto - Fg. 60, Part. 425, Qualità Uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni in oggetto, secondo il Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20/07/2022, ricadono: - il Fg. 41 Particelle 131-444 - Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 57 Particelle 349-627 in parte Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 58 Particella 31 in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. Viabilità Esistente; - il fg. 58 Particelle 409 e 415 - Z.T.O. E1-Parti del

Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 58 Particelle 217-274-267 - Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 58 Particella 264 in parte Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 60 Particella 309 in parte Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 60 Particella 425 - Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n.49, rilasciato dal Comune di Pescia in data 19 aprile 2024, al quale si rimanda per ulteriori informazioni.

Prezzo base d'asta: € 4.714,65

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - Frazione Medicina, in parte in località Guglielmina, in parte in località Ghiareto

La quota di 1/6 di piena proprietà sopra vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo, di forma irregolare, separati tra loro, ubicati in Comune di Pescia, in parte in località Guglielmina, in parte in località Ghiareto, in parte in frazione Medicina, della superficie catastale complessiva di mq.5.155. Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 209, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 56, Part. 270, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 56, Part. 272, Qualità Pascolo arborato - Fg. 58, Part. 143, Qualità Uliveto - Fg. 58, Part. 153, Qualità Seminitivo arborato - Fg. 59, Part. 202, Qualità Vigneto - Fg. 60, Part. 118, Qualità Vigneto - Fg. 41, Part. 70, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6) Destinazione urbanistica: I terreni in oggetto, secondo il Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20/07/2022, ricadono: - il Fg. 41 Particella 70 - Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 56 Particelle 270 e 272 - Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 58 Particelle 143 e 153 - Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 59 Particella 202 in parte Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; - il fg. 60 Particella 118 in parte Z.T.O. E1-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna - disciplinate dall'art. 25.2 NTA ed in in parte Z.T.O. E1b-Parti del Territorio Rurale corrispondenti al Sistema della Montagna caratterizzati dalla prevalenza del bosco - disciplinate dall'art. 25.2 NTA; come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n.49, rilasciato dal Comune di Pescia in data 19 aprile 2024, al quale si rimanda per ulteriori informazioni.

Prezzo base d'asta: € 429,41

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Montecarlo (LU) - Frazione San Salvatore, località San Piero
La piena proprietà sopra un appezzamento di terreno agricolo pianeggiante, di forma pressochè trapezoidale, ubicato in Comune di Montecarlo (LU), frazione San Salvatore, località San Piero, della superficie catastale complessiva di mq.10.950.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 166, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 169, Qualità Prato - Fg. 4, Part. 170, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I terreni in oggetto, secondo il Piano Operativo approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 28/04/2022, ricadono: - Particelle 166 e 169 in "Aree Agricole" disciplinate dall'art. 46 NTA; - Particella 170 parte in "Aree Agricole" disciplinate dall'art. 46 NTA e in parte in "Corsi d'acqua e aree lacustri" disciplinate dagli artt. 76 e 77 NTA; le suddette particelle ricadono inoltre all'interno delle "Aree di salvaguardia delle risorse idriche" disciplinate dall'art. 68 NTA; come si evince dal certificato di destinazione urbanistica n.18, rilasciato dal Comune di Montecarlo in data 19 aprile 2024.

Prezzo base d'asta: € 14.782,50

LOTTO 7

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Capoliveri (LI) - Via Roma n.40, piano 1-2

La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale, ubicato in Comune di Capoliveri, Via Roma n.40; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano secondo, con accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, due bagni e terrazzo, oltre porzioni di sottotetto non praticabile accessibili a mezza botola con scala retrattile dalla cucina e dal bagno, mentre dal soggiorno vi si accede con scala a pioli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 156, Sub. 601, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui è porzione il bene in oggetto ricade in base al vigente strumento urbanistico, in Zona omogenea "A" - tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati a prevalente destinazione residenziale, disciplinata all'art.96 NTA. Il territorio di Capoliveri ricade in zona sismica 4 - Zona con pericolosità sismica molto bassa.

Prezzo base d'asta: € 194.230,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 229.409,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 202, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 473 sub.4 - Fg. 3, Part. 474, Sub. 1, Categoria F1 - Fg. 3, Part. 474, Sub. 2, Categoria F1 - Fg. 3, Part. 202, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 3, Part. 202, Sub. 5, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 543, Qualità Oliveto	Superficie	315,60 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, seppur presenti finiture datate; sono presenti infiltrazioni d'acqua nel soffitto della cucina; la scala esterna si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, come si evince dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato bifamiliare, ubicato in Comune di Uzzano, località Querceta, Via Colli per Uzzano n.10; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano primo, accessibile da resedi esclusivi e scala esterna esclusiva, composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, sala, due bagni, una camera matrimoniale, due camere singole, locale accessorio e terrazzo; oltre sovrastante piano sottotetto, accessibile da scala a chiocciola, composto da un vano adibito a cucina, un vano adibito a bagno, un vano adibito a camera, due vani ad uso soffitta ed un terrazzo; il tutto corredato da tre resedi esclusivi ed un locale centrale termica al piano terra, quest'ultimo realizzato senza permessi. In estremità nord-est del resede esclusivo risulta edificato un vano accessorio da demolire, in quanto realizzato senza permessi e tra l'altro edificato in parte su area demaniale (argine Rio della Furicaia), detto vano risulta edificato in prosecuzione al corpo di fabbrica che comprende le rimesse descritte al Bene 2 del presente Lotto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato dal debitore e dal coniuge signora Omissis		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Uzzano (PT) - Via dei Colli per Uzzano n.10, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 202, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 202, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	26,60 mq
Stato conservativo:	I beni in oggetto si presentano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, come si evince dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra due vani ad uso rimessa ubicati in Comune di Uzzano, località Querceta, Via Colli per Uzzano n.10, di pertinenza dell'appartamento descritto al Bene 1 del presente Lotto; elevati di un solo piano fuori terra ed accessibili dalla pubblica via mediante il resede annesso al suddetto appartamento. Si precisa che il vano in estremità nord è stato realizzato senza permessi, nella valutazione verrà tenuto		

	conto del costo della demolizione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupata dal debitore.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.480,00

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pescia (PT) - frazione Medicina - Piazza San Martino n.9, piano T-1- S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 201, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 202 sub.3, 203 sub.1	Superficie	143,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture datate, come si evince dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una abitazione facente parte di una schiera di fabbricati di remota costruzione, ubicata in Comune di Pescia, frazione Medicina, Piazza San Martino n.c.9; detta abitazione si eleva sui piani terreno, primo, oltre seminterrato e sottotetto non praticabile accessibile da botola; composta al piano terra da ingresso con vano scala, cucina e soggiorno; al piano primo da tre camere, disimpegno, bagno, vano scala e terrazzo; al piano seminterrato da tre locali ad uso cantina, di cui uno comunicante con il piano terra a mezzo di scala interna e con accesso diretto anche da Via della Porta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.518,25

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via di Medicina n.13, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 357, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 412, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 414, Qualità Seminativo	Superficie	114,95 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, privo di finiture, sul resede sono presenti materiali edili di scarto, come si evince dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra un fabbricato rurale elevato di un solo piano fuori terra, ubicato in Comune di Pescia, frazione Medicina, Via di Medicina n.c.13; composto da un vano principale ad uso magazzino oltre tre vani uso magazzino e ripostiglio (da demolire) e una tettoia in metallo (da demolire), corredato da resede esclusivo sul quale insiste un manufatti in legno (da demolire). Completa la proprietà un		

	appezzamento di terreno sul lato ovest del fabbricato, della superficie catastale di mq.155.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile è tenuto in uso dal debitore.

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.714,65

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Frazione Medicina, in parte loc. Murecciole, in parte all'interno della Via Comunale Medicina - Pietrabuona,		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 409, Qualità Vigneto - Fg. 58, Part. 415, Qualità Seminativo - Fg. 58, Part. 31, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 58, Part. 217, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 58, Part. 264, Qualità Uliveto - Fg. 58, Part. 267, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 58, Part. 267, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 58, Part. 274, Qualità Seminativo - Fg. 57, Part. 349, Porz. AA, Qualità Uliveto - Fg. 57, Part. 349, Porz. AB, Qualità Prato arborato - Fg. 57, Part. 627, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 57, Part. 627, Porz. AB, Qualità Uliveto - Fg. 41, Part. 131, Qualità Bosco misto - Fg. 41, Part. 444, Qualità Bosco ceduo - Fg. 60, Part. 309, Qualità Uliveto - Fg. 60, Part. 425, Qualità Uliveto	Superficie	10477,00 mq
Stato conservativo:	Terreni in stato di abbandono.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo, separati tra loro, prevalentemente di forma irregolare, ubicati in Comune di Pescia, in parte in frazione Medicina, in parte in località Murecciole, in parte all'interno della Via Comunale Medicina - Pietrabuona, e la strada vicinale delle Pancore, della superficie catastale complessiva di mq.10.477.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 429,41

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Frazione Medicina, in parte in località Guglielmina, in parte in località Ghiareto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 209, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 56, Part. 270, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 56, Part. 272, Qualità Pascolo arborato - Fg. 58, Part. 143, Qualità Uliveto - Fg. 58, Part. 153, Qualità Seminativo arborato - Fg. 59, Part. 202, Qualità Vigneto - Fg. 60, Part. 118, Qualità Vigneto	Superficie	5155,00 mq


	- Fg. 41, Part. 70, Qualità Bosco ceduo
Stato conservativo:	Terreni in stato di abbandono.
Descrizione:	La quota di 1/6 di piena proprietà sopra vari appezzamenti di terreno agricolo e boschivo, di forma irregolare, separati tra loro, ubicati in Comune di Pescia, in parte in località Guglielmina, in parte in località Ghiareto, in parte in frazione Medicina, della superficie catastale complessiva di mq.5.155.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.782,50

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Montecarlo (LU) - Frazione San Salvatore, località San Piero		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 166, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 169, Qualità Prato - Fg. 4, Part. 170, Qualità Bosco ceduo	Superficie	10950,00 mq
Stato conservativo:	Terreni in stato di abbandono.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra un appezzamento di terreno agricolo pianeggiante, di forma pressoché trapezoidale, ubicato in Comune di Montecarlo (LU), frazione San Salvatore, località San Piero, della superficie catastale complessiva di mq.10.950.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 194.230,00

Bene N° 8 - Appartamento			
Ubicazione:	Capoliveri (LI) - Via Roma n.40, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 156, Sub. 601, Categoria A2	Superficie	107,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture datate, ad eccezione dei bagni; l'ingresso ed il vano scala condominiale risultano in mediocri condizione di manutenzione e conservazione, le pareti presentano fenomeni di umidità di risalita al piano terra, da infiltrazione d'acqua piovana ai vari piani; la facciata del fabbricato lato Via Roma risulta in parte intonacata e tinteggiata, ed una porzione con intonaci deteriorati; come si evince dalle fotografie allegate.		
Descrizione:	La piena proprietà sopra una porzione del fabbricato condominiale, ubicato in Comune di Capoliveri, Via Roma n.40; detta porzione più precisamente consiste in un appartamento di civile abitazione al piano secondo, con accesso dalla porta sulla sinistra per chi arriva al piano dalle scale condominiali, composto da		

	ingresso-soggiorno, cucina, due camere, due bagni e terrazzo, oltre porzioni di sottotetto non praticabile accessibili a mezza botola con scala retrattile dalla cucina e dal bagno, mentre dal soggiorno vi si accede con scala a pioli.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta a disposizione del debitore e della sua famiglia.





























FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 13/06/2012
Reg. gen. 2289 - Reg. part. 346
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
A favore di BANCA DI PESCIA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP.
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 250.000,00
Percentuale interessi: 6,00 %
Rogante: Notaio CAPPELLINI GIULIO CESARE
Data: 25/05/2012
N° repertorio: 94755
N° raccolta: 41891
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 01/04/2016
Reg. gen. 1280 - Reg. part. 244
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di BANCA DI PESCIA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP.
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Interessi: € 50.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: BERETTA ANGUSSOLA ALESSANDRO
Data: 17/03/2016
N° repertorio: 187
N° raccolta: 109
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Iscritto a Pescia il 04/04/2016
Reg. gen. 1300 - Reg. part. 250
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di Ruggiero Oreste
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 13/01/2015
N° repertorio: 26
N° raccolta: 2015

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Pescia il 02/08/2023

Reg. gen. 4542 - Reg. part. 3071

Quota: 1/1

A favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

- **APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART.268 CCII**

Trascritto a Pescia il 26/01/2024

Reg. gen. 559 - Reg. part. 351

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Omissis

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A UZZANO (PT) - VIA DEI COLLI PER UZZANO N.10, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 13/06/2012

Reg. gen. 2289 - Reg. part. 346

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di BANCA DI PESCIA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP.

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Spese: € 250.000,00

Percentuale interessi: 6,00 %

Rogante: Notaio CAPPELLINI GIULIO CESARE

Data: 25/05/2012

N° repertorio: 94755

N° raccolta: 41891

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 01/04/2016

Reg. gen. 1280 - Reg. part. 244

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di BANCA DI PESCIA CREDITO COOPERATIVO SOC.COOP.

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Interessi: € 50.000,00

Percentuale interessi: 3,50 %

Rogante: BERETTA ANGISSOLA ALESSANDRO

Data: 17/03/2016

ASTE GIUDIZIARIE®
N° repertorio: 187
N° raccolta: 109

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Pescia il 04/04/2016

Reg. gen. 1300 - Reg. part. 250

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

A favore di Ruggiero Oreste

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 13/01/2015

N° repertorio: 26

N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Pescia il 02/08/2023

Reg. gen. 4542 - Reg. part. 3071

Quota: 1/1

A favore di BCC NPLS 2020 S.r.l.

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

- **APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART.268 CCII**

Trascritto a Pescia il 26/01/2024

Reg. gen. 559 - Reg. part. 351

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Omissis

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE MEDICINA - PIAZZA SAN MARTINO N.9, PIANO T-1- S1

Trascrizioni

- **APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART.268 CCII**

Trascritto a Pescia il 26/01/2024

Reg. gen. 559 - Reg. part. 351

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Omissis

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DI MEDICINA N.13, PIANO T

- **APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART.268 CCII**

Trascritto a Pescia il 26/01/2024

Reg. gen. 559 - Reg. part. 351

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Omissis

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE MEDICINA, IN PARTE LOC. MURECCIOLE, IN PARTE ALL'INTERNO DELLA VIA COMUNALE MEDICINA - PIETRABUONA,

- **APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART.268 CCII**

Trascritto a Pescia il 26/01/2024

Reg. gen. 559 - Reg. part. 351

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Omissis

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - FRAZIONE MEDICINA, IN PARTE IN LOCALITÀ GUGLIELMINA, IN PARTE IN LOCALITÀ GHIARETO

- **APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART.268 CCII**

Trascritto a Pescia il 26/01/2024

Reg. gen. 559 - Reg. part. 351

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Omissis

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MONTECARLO (LU) - FRAZIONE SAN SALVATORE, LOCALITÀ SAN PIERO

- **APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART.268 CCII**

Trascritto a Pescia il 26/01/2024

Reg. gen. 559 - Reg. part. 351

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Omissis
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPOLIVERI (LI) - VIA ROMA N.40, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Portoferraio il 18/01/2007
Reg. gen. 158 - Reg. part. 52
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di BANCA DI PESCIA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Percentuale interessi: 6,95 %
Rogante: Notaio Carapelle Alberto
Data: 29/12/2006
N° repertorio: 22148
N° raccolta: 11675

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a Portoferraio il 14/03/2023
Reg. gen. 745 - Reg. part. 592
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2020 S.R.L.
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura
- **APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA EX ART.268 CCII**
Trascritto a Portoferraio il 08/02/2024
Reg. gen. 392 - Reg. part. 329
Quota: 1/1
A favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Omissis
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura