
TRIBUNALE DI PISTOIA



Perizia del C.T.U. Arch. Magni Federico, nella procedura 16/2023



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarietà.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	10
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Procedura 16/2023.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.300,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24

INCARICO

In data 05/10/2023, il sottoscritto Arch. Magni Federico, con studio in Via Cino da Pistoia, 49 - 51039 - Quarrata (PT), email federicomagniararch@gmail.com, PEC federico.magni@archiworldpec.it, Cell. +393382796855, veniva nominato C.T.U. e in data 05/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta n. 15, piano 4 (Coord. Geografiche: 43.88243, 10.77358)



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta n. 15, piano 4



DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente, di proprietà della società **** Omissis **** è ubicato nella Provincia di Pistoia, Comune di Montecatini Terme, Via Antonietta n. 15, in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità, dai parcheggi pubblici e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Antonietta si accede al bene attraverso l'ingresso ed il vano scala a comune con ascensore. In particolare trattasi di ufficio, facente parte di più ampio fabbricato condominiale (con destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale), libero su tre lati, ubicato al piano quarto, accessibile dal ballatoio a comune del piano quarto, attraverso due distinte porte di ingresso e composto da ingresso, attesa, cinque vani ufficio, archivio, due disimpegni e doppi servizi igienici, oltre a terrazzo a tasca. Il bene ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge, che verranno meglio descritte nell'apposito capitolo della presente.

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.

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

In data 29/11/2023 ho ricevuto dal Curatore **** Omissis ****, le chiavi dell'immobile per potervi accedere ed eseguire il sopralluogo (in data 04/12/2023).

Sono state eseguite indagini relative alla provenienza, indagini ipocatastali e quelle relative alla situazione edilizia/urbanistica, dalle quali è emersa una situazione catastale non corretta e da aggiornare. Infatti, dalle prime visure catastali effettuate, la società **** Omissis **** è risultata ancora proprietaria di due unità immobiliari, che venivano identificate all'NCEU del Comune di Montecatini Terme, nel Foglio 21, Particella 298, dai seguenti subalterni:

-Subalterno 18, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 89 mq., Superficie Catastale Totale 99 mq., R.C. euro 381,51, ubicata in Via Antonietta n. 15 piano 4.

-Subalterno 36, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 6 mq., Superficie Catastale Totale 7 mq., R.C. euro 30,06, ubicata in Via Antonietta n. 15 piano T, derivante da Variazione del 25/05/1981 Pratica n. 36682 in atti dal 18/03/2002 Ristrutturazione-Frazionamento e Fusione (n. 487.1/1981).

Dalle provenienze è risultato che la suddetta seconda unità immobiliare (costituita da locale autoclave al piano terra), non era più di proprietà della società **** Omissis ****, bensì un bene con destinazione d'uso comune. In particolare è emerso quanto segue:

1) Con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Lenzi Ciro, del 05/11/1980, repertorio n. 10148, raccolta n. 4829 (trascritto a Pescia in data 06/11/1980 al n. 2552 di registro particolare ed al n. 4829 di registro generale), la società **** Omissis **** acquistava un ufficio ad uso di studio professionale, ubicato al piano terra del fabbricato di Montecatini Terme (PT), Via Antonietta n. 15, che risultava identificato catastalmente all'NCEU dello stesso comune nel Foglio 21, Particella 298, Subalterno 1. Successivamente, con legittimità edilizia data dalla Concessione Edilizia n. 5095 del 30/06/1982 per parziale ristrutturazione interna senza cambio di destinazione d'uso, il suddetto bene veniva suddiviso in tre porzioni con accesso indipendente l'una dall'altra (di cui due uffici ed un locale per l'alloggio dell'autoclave), che venivano quindi accatastate come tre unità immobiliari derivanti da ristrutturazione-frazionamento-fusione. Le tre unità assumevano i seguenti subalterni della Particella 298 del Foglio 21: Subalterno 35 (ufficio, derivante dalla soppressione del Subalterno 1 e dei successivi Subalterni 33 e 34); Subalterno 36 (locale autoclave, derivante dalla soppressione del Subalterno 1 e dei successivi Subalterni 33 e 34); Subalterno 37 (ufficio, derivante dalla soppressione del Subalterno 1 e dei successivi Subalterni 33 e 34). La porzione rappresentata dal Subalterno 35 fu venduta (prima della

ristrutturazione) con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Ciro del 27/05/1981 repertorio n. 11173, registrato a Pescia in data 04/06/1981 al n. 2350. La porzione rappresentata dal Subalterno 37 fu venduta (dopo la ristrutturazione) con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Ciro del 13/03/1995 repertorio n. 38140, registrato a Pescia in data 03/04/1995 al n. 205. Il Subalterno 36, ovvero il locale autoclave al piano terra, rimase di proprietà della società **** Omissis ****

2) Con Atto di Identificazione di Proprietà ai rogiti del Notaio Dott. Stromillo Agostino del 06/03/1996, repertorio n. 28320, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e la società **** Omissis ****, risultavano proprietari di unità immobiliari poste nell'edificio condominiale di Via Antonietta n. 15 e Via Scannavini n. 4 a Montecatini Terme;

- che a seguito della controversia sull'identificazione di alcune parti condominiali e della porzione di sottotetto di proprietà della **** Omissis ****, il Tribunale di Pistoia, con Sentenza del 24/10/1990 registrata a Pistoia in data 25/03/1991 al n. 796, trascritta a Pescia in data 06/09/1992 al n. 1540, in accoglimento della domanda proposta dalla **** Omissis **** nei confronti di altri condomini e a convalida anche degli accordi intervenuti fra **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e la società **** Omissis **** nel 1983, con riferimento anche al riconoscimento ad essi del vano autoclave esistente al piano terreno, identificò definitivamente la porzione di sottotetto di esclusiva proprietà della **** Omissis **** e la porzione di soffitta condominiale;

- che per identificare con maggiore chiarezza i beni oggetto di sentenza nei dati catastali o per meglio identificare i beni condominiali ed il citato vano autoclave al piano terreno, richiamato nella sentenza e denunciato all'U.T.E. di Pistoia il 25/05/1981 n. 487 a nome della **** Omissis ****, al fine della esecuzione di esatte volture catastali (mai effettuate), le parti hanno inteso stipulare l'atto per confermare l'identificazione di tali porzioni allo scopo di evitare eventuali future controversie e rivendicazioni e quindi anche a titolo transattivo.

I nominati **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e la società **** Omissis **** hanno convenuto e riconosciuto definitivamente a tutti gli effetti di legge ed anche in via transattiva che la porzione di sottotetto di proprietà della società **** Omissis **** posta nell'edificio condominiale di Montecatini Terme suddetto è quella che è stata denunciata all'U.T.E. di Pistoia con planimetria protocollata al n. 62048/C e che ha assunto l'identificativo provvisorio: mappale 298, subalterno "a" del foglio 21 (detta porzione è quella ampiamente descritta nella sentenza e della quale la società **** Omissis **** è in possesso fin dal 01/01/1983). La porzione di sottotetto condominiale non ha una sua rappresentazione catastale in quanto parte condominiale a tutto l'edificio. Gli stessi nominati hanno inoltre convenuto e riconosciuto che è condominiale alle unità immobiliari dell'edificio di proprietà degli stessi, il vano autoclave al piano terra, riportato alla partita 6036 dell'NCEU senza altre indicazioni, denunciato con planimetria protocollata al n. 487 in data 25/05/1981 a nome della **** Omissis ****, che ha riconosciuto a tutti gli effetti la proprietà ai suddetti condomini per la destinazione d'uso comune per le quote di comproprietà condominiale a ciascun condomino spettanti sul complesso condominiale.

Pertanto per correggere ed aggiornare la situazione catastale, a seguito di quanto riportato nei suddetti atti e ad un incontro avuto con l'Ufficio provinciale del territorio - Sezione Catastale, sono state chieste al Giudice le autorizzazioni (con comunicazioni del 16/12/2023, 19/12/2023 e 18/01/2024) per l'invio di due distinte istanze (protocollate dall'Ufficio provinciale del territorio - Sezione Catastale con i numeri 77049 e 77051/2023):

- Istanza per il corretto inserimento della planimetria catastale relativa all'ufficio ubicato al quarto piano, alla luce di quanto previsto nell'Atto di Identificazione di Proprietà ai rogiti del Notaio Dott. Stromillo Agostino del 06/03/1996, repertorio n. 28320 ed all'incompleta rappresentazione della planimetria che risultava associata al Subalterno 18.

- Istanza per allineamento della ditta (visto che la voltura risultava già inserita) relativa al locale autoclave del piano terra (che dalla proprietà esclusiva della società **** Omissis **** doveva diventare un bene comune non censibile), alla luce di quanto previsto nell'Atto di Identificazione di Proprietà ai rogiti del Notaio Dott. Stromillo Agostino del 06/03/1996, repertorio n. 28320.

Con variazione catastale, su istanza di parte del 10/01/2024 acquisita agli atti al prot. n. pt0000918 del 2024 protocollo variazione 2102/c del 24/05/1996, l'ufficio è stato identificato e rappresentato correttamente, assumendo il Subalterno 44 (con la soppressione del Subalterno 18).

Con variazione catastale del 23/02/2024 Pratica n. PT0008874 in atti dal 26/02/2024 Costituzione parti comuni (n. 8874.1/2024), il locale autoclave è stato identificato correttamente come bene comune non censibile, assumendo il Subalterno 46 (con la soppressione del Subalterno 36).

Il bene immobile di proprietà della società **** Omissis ****, oggetto della presente perizia immobiliare, è quindi l'ufficio rappresentato catastalmente dal Subalterno 44.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante della documentazione ipocatastale e della copia del titolo di provenienza del bene.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla visura camerale risulta:

-**** Omissis ****, con sede legale a Montecatini - Terme (PT), Via Antonietta n. 15;

-**** Omissis ****, domiciliato a Montecatini - Terme (PT), **** Omissis ****, quale amministratore unico nominato in data 01/10/2019 con durata in carica fino alla revoca;

-**** Omissis ****, con sede a Firenze (FI), **** Omissis ****, quale socio;

-**** Omissis **** (sulla visura camerale è stato erroneamente riportato **** Omissis ****), domiciliato a Montecatini - Terme (PT), **** Omissis ****, quale socio.

Da una richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Montecatini Terme (PT) è risultato che:

-**** Omissis ****, è stato residente a Montecatini - Terme (PT), **** Omissis **** fino al 08/12/2019. Inoltre dalle ricerche che l'ufficio comunale ha eseguito in ANPR (Anagrafe Nazionale popolazione residente), lo stesso risulta essere stato iscritto nell'APR del Comune di **** Omissis **** e sempre da ANPR risulta che sia stato coniugato con **** Omissis ****, Matrimonio a **** Omissis ****.

-**** Omissis **** è morto a **** Omissis ****. Alla data del decesso risultava iscritto nella famiglia composta dallo stesso, oltre che da **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, residente a Montecatini-Terme (PT), **** Omissis ****.

Da una richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Caronia (ME) è risultato che:

-**** Omissis ****, risultava immigrato in data 08/09/2020 dal Comune di Camaiore ed alla data del decesso **** Omissis ****, era iscritto nell'anagrafe della popolazione residente nel nucleo familiare con abitazione in **** Omissis **** e risultava coniugato con **** Omissis ****.



CONFINI

Il bene confina con: distacchi su Via Antonietta, distacchi su Via delle Saline, parti comuni, proprietà **** Omissis ****, s.s.a.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	179,00 mq	207,00 mq	1	207,00 mq	2,80 m	4
Terrazza	7,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				209,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				209,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è ubicato in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità, dai parcheggi pubblici e dai mezzi di pubblico trasporto. Il fabbricato è raggiunto dai principali servizi (acquedotto comunale, fognatura comunale, rete gas-metano pubblica, energia elettrica e rete telefonica). Le superfici calcolate sono quelle legittimate urbanisticamente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/09/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 298, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 89 mq. Rendita € 0,51 Piano 4
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 298, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 89 mq. Rendita € 399,89 Piano 4
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 298, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 89 mq. Rendita € 381,51 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 10/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 298, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 89 mq. Superficie catastale 99 mq Rendita € 381,51 Piano 4
Dal 10/01/2024 al 10/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 298, Sub. 43, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 110 mq. Superficie catastale 120 mq Rendita € 551,06 Piano 4

Dal 10/01/2024 al 04/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 298, Sub. 44, Zc. 1 Categoria A10 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 207 mq Rendita € 2.846,97 Piano 4
------------------------------	-------------------	---

I titolari catastali del bene pignorato corrispondono a quelli reali. Di seguito si sintetizza la cronistoria catastale. La società **** Omissis **** con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Ciro del 29/12/1978, repertorio n. 7183, raccolta n. 3088, acquistava un locale di deposito/soffitta, posto al piano quarto di più ampio fabbricato condominiale, identificato catastalmente al NCEU del Comune di Montecatini-Terme nel Foglio 21 dalla particella 298, Subalterno 18, con categoria C/2, classe 3, di mq. 89 ed una rendita catastale di 996 lire (pari a 0,51 euro); rendita che fu poi aumentata con le variazioni del quadro tariffario del 01/01/1992 e del 01/01/1994.

Successivamente all'acquisto la destinazione d'uso del bene cambiò da locale di deposito/soffitta in ufficio e furono presentate due istanze di Condo Edilizio (meglio descritte al capitolo relativo alla regolarità edilizia), finalizzate a regolarizzare tale variazione non legittimata.

Tale modifica fu anche denunciata all'U.T.E. di Pistoia con planimetria protocollata al n. 62048/C e che assunse l'identificativo provvisorio: mappale 298, subalterno "a" del foglio 21; tuttavia la planimetria catastale aggiornata non fu inserita correttamente.

In data 22/12/2023 è stata inoltrata dal sottoscritto esperto stimatore, autorizzato dal Giudice, una istanza relativa all'inserimento corretto della planimetria catastale.

Il Subalterno 18 è stato soppresso, con Variazione del 24/05/1996 Pratica n. PT0000927 in atti dal 10/01/2024 Registrazione protocollo 2102C (n. 2102C.1/1996), dando origine al Subalterno 43.

Il Subalterno 43, con categoria C/2, classe 4, consistenza 110 mq., superficie catastale totale 120 mq. ed una rendita di 551,06 euro, è stato successivamente soppresso, con la stessa variazione del 25/05/1996 in atti dal 10/01/2024, dando origine all'attuale Subalterno 44.

Il Subalterno 44, con categoria A/10, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 207 mq. ed una rendita di 2.846,97, rappresenta attualmente il bene oggetto della presente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	298	44	1	A10	4	7,5 vani	207 mq	2846,97 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria protocollata al n. 62048/C (che assunse l'identificativo provvisorio: mappale 298, subalterno "a" del foglio 21), già agli atti del Catasto, è stata inserita correttamente con richiesta del 22/12/2023 del sottoscritto esperto stimatore. Il bene è rappresentato attualmente dal Subalterno 44, con categoria A/10, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 207 mq. ed una rendita di 2.846,97. Tuttavia la suddetta planimetria necessiterà di un aggiornamento per alcuni errori grafici riscontrati da un confronto con lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 04/12/2023), con la pratica di Condo Edilizio n. C85/0966 e con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 545 del 21/01/2002. In particolare non sono stati rappresentati due gradini nelle rampe di scale adiacenti al terrazzo a tasca e la lunghezza del vano "archivio" risulta maggiore di

quella rappresentata negli elaborati grafici allegati alla suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 545 del 21/01/2002 (la lunghezza rilevata è di ml. 5,36, mentre la lunghezza rappresentata è di ml. 4,23). Per eliminare le suddette difformità è necessaria la presentazione di una planimetria aggiornata e corretta, previa riduzione della lunghezza del vano "archivio" (da ml. 5,36 a ml. 4,23) con la realizzazione di una controparete in cartongesso e la conseguente creazione di un cavedio inaccessibile. I relativi costi sono quantificati come deprezzamenti nella stima del bene.



Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Risultando mancanti sia la documentazione ipotecaria e catastale, che la copia dei titoli di provenienza del bene, sono state eseguite le dovute indagini. Inoltre è stato eseguito l'accesso agli atti amministrativi depositati presso il Comune di Montecatini-Terme. Dalle prime visure catastali effettuate, la società **** Omissis **** è risultata ancora proprietaria di due unità immobiliari, che venivano identificate all'NCEU del Comune di Montecatini Terme, nel Foglio 21, Particella 298, dai seguenti subalterni:

-Subalterno 18, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 89 mq., Superficie Catastale Totale 99 mq., R.C. euro 381,51, ubicata in Via Antonietta n. 15 piano 4.

-Subalterno 36, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 6 mq., Superficie Catastale Totale 7 mq., R.C. euro 30,06, ubicata in Via Antonietta n. 15 piano T, derivante da Variazione del 25/05/1981 Pratica n. 36682 in atti dal 18/03/2002 Ristrutturazione-Frazionamento e Fusione (n. 487.1/1981).

Dalle provenienze è risultato che la suddetta seconda unità immobiliare (costituita da locale autoclave al piano terra), non era più di proprietà della società **** Omissis ****, bensì un bene con destinazione d'uso comune. In particolare è emerso quanto segue:

1)Con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Lenzi Ciro, del 05/11/1980, repertorio n. 10148, raccolta n. 4829 (trascritto a Pescia in data 06/11/1980 al n. 2552 di registro particolare ed al n. 4829 di registro generale), la società **** Omissis **** acquistava un ufficio ad uso di studio professionale, ubicato al piano terra del fabbricato di Montecatini Terme (PT), Via Antonietta n. 15, che risultava identificato catastalmente all'NCEU dello stesso comune nel Foglio 21, Particella 298, Subalterno 1. Successivamente, con legittimità edilizia data dalla Concessione Edilizia n. 5095 del 30/06/1982 per parziale ristrutturazione interna senza cambio di destinazione d'uso, il suddetto bene veniva suddiviso in tre porzioni con accesso indipendente l'una dall'altra (di cui due uffici ed un locale per l'alloggio dell'autoclave), che venivano quindi accatastate come tre unità immobiliari derivanti da ristrutturazione-frazionamento-fusione. Le tre unità assumevano i seguenti subalterni della Particella 298 del Foglio 21: Subalterno 35 (ufficio, derivante dalla soppressione del Subalterno 1 e dei successivi Subalterni 33 e 34); Subalterno 36 (locale autoclave, derivante dalla soppressione del Subalterno 1 e dei successivi Subalterni 33 e 34); Subalterno 37 (ufficio, derivante dalla soppressione del Subalterno 1 e dei successivi Subalterni 33 e 34). La porzione rappresentata dal Subalterno 35 fu venduta (prima della ristrutturazione) con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Ciro del 27/05/1981 repertorio n. 11173, registrato a Pescia in data 04/06/1981 al n. 2350. La porzione rappresentata dal Subalterno 37 fu venduta (dopo la ristrutturazione) con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Ciro del 13/03/1995 repertorio n. 38140, registrato a Pescia in data 03/04/1995 al n. 205. Il Subalterno 36, ovvero il locale autoclave al piano terra, rimase di proprietà della società **** Omissis ****

2)Con Atto di Identificazione di Proprietà ai rogiti del Notaio Dott. Stromillo Agostino del 06/03/1996, repertorio n. 28320, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e la società **** Omissis ****, risultavano proprietari di unità immobiliari poste nell'edificio condominiale di Via Antonietta n. 15 e Via Scannavini n. 4 a Montecatini Terme;

- che a seguito della controversia sull'identificazione di alcune parti condominiali e della porzione di sottotetto di proprietà della **** Omissis ****, il Tribunale di Pistoia, con Sentenza del 24/10/1990 registrata a Pistoia in data 25/03/1991 al n. 796, trascritta a Pescia in data 06/09/1992 al n. 1540, in accoglimento della domanda proposta dalla **** Omissis **** nei confronti di altri condomini e a convalida anche degli accordi intervenuti fra **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,

**** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e la società **** Omissis **** nel 1983, con riferimento anche al riconoscimento ad essi del vano autoclave esistente al piano terreno, identificò definitivamente la porzione di sottotetto di esclusiva proprietà della **** Omissis **** e la porzione di soffitta condominiale;

- che per identificare con maggiore chiarezza i beni oggetto di sentenza nei dati catastali o per meglio identificare i beni condominiali ed il citato vano autoclave al piano terreno, richiamato nella sentenza e denunciato all'U.T.E. di Pistoia il 25/05/1981 n. 487 a nome della **** Omissis ****, al fine della esecuzione di esatte volture catastali (mai effettuate), le parti hanno inteso stipulare l'atto per confermare l'identificazione di tali porzioni allo scopo di evitare eventuali future controversie e rivendicazioni e quindi anche a titolo transattivo.

I nominati **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e la società **** Omissis **** hanno convenuto e riconosciuto definitivamente a tutti gli effetti di legge ed anche in via transattiva che la porzione di sottotetto di proprietà della società **** Omissis **** posta nell'edificio condominiale di Montecatini Terme suddetto è quella che è stata denunciata all'U.T.E. di Pistoia con planimetria protocollata al n. 62048/C e che ha assunto l'identificativo provvisorio: mappale 298, subalterno "a" del foglio 21 (detta porzione è quella ampiamente descritta nella sentenza e della quale la società **** Omissis **** è in possesso fin dal 01/01/1983). La porzione di sottotetto condominiale non ha una sua rappresentazione catastale in quanto parte condominiale a tutto l'edificio. Gli stessi nominati hanno inoltre convenuto e riconosciuto che è condominiale alle unità immobiliari dell'edificio di proprietà degli stessi, il vano autoclave al piano terra, riportato alla partita 6036 dell'NCEU senza altre indicazioni, denunciato con planimetria protocollata al n. 487 in data 25/05/1981 a nome della **** Omissis ****, che ha riconosciuto a tutti gli effetti la proprietà ai suddetti condomini per la destinazione d'uso comune per le quote di comproprietà condominiale a ciascun condomino spettanti sul complesso condominiale.

Pertanto per correggere ed aggiornare la situazione catastale, a seguito di quanto riportato nei suddetti atti e ad un incontro avuto con l'Ufficio provinciale del territorio - Sezione Catastale, sono state chieste al Giudice le autorizzazioni (con comunicazioni del 16/12/2023, 19/12/2023 e 18/01/2024) per l'invio di due distinte istanze (protocollate dall'Ufficio provinciale del territorio - Sezione Catastale con i numeri 77049 e 77051/2023):

- Istanza per il corretto inserimento della planimetria catastale relativa all'ufficio ubicato al quarto piano, alla luce di quanto previsto nell'Atto di Identificazione di Proprietà ai rogiti del Notaio Dott. Stromillo Agostino del 06/03/1996, repertorio n. 28320 ed all'incompleta rappresentazione della planimetria che risultava associata al Subalterno 18.

- Istanza per allineamento della ditta (visto che la voltura risultava già inserita) relativa al locale autoclave del piano terra (che dalla proprietà esclusiva della società **** Omissis **** doveva diventare un bene comune non censibile), alla luce di quanto previsto nell'Atto di Identificazione di Proprietà ai rogiti del Notaio Dott. Stromillo Agostino del 06/03/1996, repertorio n. 28320.

Con variazione catastale, su istanza di parte del 10/01/2024 acquisita agli atti al prot. n. pt0000918 del 2024 protocollo variazione 2102/c del 24/05/1996, l'ufficio è stato identificato e rappresentato correttamente, assumendo il Subalterno 44 (con la soppressione del Subalterno 18).

Con variazione catastale del 23/02/2024 Pratica n. PT0008874 in atti dal 26/02/2024 Costituzione parti comuni (n. 8874.1/2024), il locale autoclave è stato identificato correttamente come bene comune non censibile, assumendo il Subalterno 46 (con la soppressione del Subalterno 36).

Il bene immobile di proprietà della società **** Omissis ****, oggetto della presente perizia immobiliare, è quindi l'ufficio rappresentato catastalmente dal Subalterno 44.

PATTI

Dalla richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 13/10/2023 e protocollata con il n. 60852/2023 (con risposta del 10/11/2023), è emerso che in relazione all'immobile non risulta registrato nessun atto di locazione e/o comodato.

Inoltre, al sopralluogo del 04/12/2023, lo stesso risultava libero da persone ed inutilizzato da tempo.

STATO CONSERVATIVO

Il bene immobile versa in uno stato di conservazione sufficiente.

PARTI COMUNI

Come riporta l'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Ciro, del 29/12/1978, repertorio n. 7183, raccolta n. 3088 (registrato a Pescia in data 19/01/1979, trascritto a Pescia in data 19/01/1979 al n. 165 di registro particolare ed al n. 212 di registro generale), nella vendita del bene è compresa la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ed in particolare;

gli enti immobiliari destinati a parti comuni all'intero complesso immobiliare: ingresso da via Antonietta, autoclave, cisterne dell'acqua potabile interrate nel cortile di proprietà **** Omissis **** (oggi di proprietà **** Omissis ****), alloggio dei contatori del gas, soffitta non praticabile al piano quarto;

gli enti immobiliari destinati a parti comuni delle unità immobiliari a cui si accede dalla scala "A": vano scale da terra a tetto, corridoi dei diversi piani, vano ascensore e relativo impianto.

Risulta una parte comune al bene anche il locale autoclave al piano terra (attuale Subalterno 46), come da variazione catastale del 23/02/2024 Pratica n. PT0008874 in atti dal 26/02/2024 Costituzione parti comuni (n. 8874.1/2024).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come riporta l'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Ciro, del 29/12/1978, repertorio n. 7183, raccolta n. 3088 (registrato a Pescia in data 19/01/1979, trascritto a Pescia in data 19/01/1979 al n. 165 di registro particolare ed al n. 212 di registro generale);

a favore del fabbricato condominiale e a carico del confinante cortile di proprietà **** Omissis **** (oggi di proprietà **** Omissis ****), furono costituite con scrittura privata conservata dal Notaio Lenzi Ciro in data 19/01/1978 (registrata a Pescia in data 06/02/1978 al n. 483 vol. 219), servitù perpetua di interrimento di due cisterne per deposito di acqua potabile, servitù perpetua di alloggio dei contatori del gas in aderenza al muro esterno dell'edificio e servitù perpetua di accesso al cortile medesimo, al solo scopo di consentire tutte le opere necessarie e dirette alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei detti impianti;

che il vano scala "B" è gravato di servitù di passo a favore dei condomini della scala "A" per l'accesso alla soffitta condominiale non praticabile posta al quarto piano onde consentire tutte le opere necessarie e dirette alla manutenzione della medesima.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale di cui fa parte il bene pignorato, presenta uno stato di conservazione sufficiente sia esternamente che internamente. Risulta esposto a sud (con prospicienza su Via Antonietta), ad est (con prospicienza su Via delle Saline) e a nord (con prospicienza sulla corte privata terga). E' stato realizzato con struttura in muratura di tipo tradizionale, solai di interpiano in latero cemento e copertura a mezzo padiglione con struttura in latero cemento e manto in parte realizzato con tegole marsigliesi ed in parte con onduline di eternit. Il bene in oggetto al suo interno presenta tre livelli distinti, ovvero, il livello di piano, un pianerottolo di ingresso rialzato a + 0,50 ed una porzione di ufficio rialzata a +0,95; questi ultimi realizzati sopra il solaio di piano, con l'ausilio di setti in muratura, con soprastanti longarine in ferro e pannellature in legno per pavimento a secco. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato, caratterizzato da elementi architettonici quali la bugnatura di parte del piano terra e degli angoli, i marcapiani, le cornici ed i timpani di alcune finestre ed il cornicione della copertura. L'ingresso a comune al piano terra è rivestito con pannellature di legno e pavimentato con tappeto di cocco e lastre di pietra. Il vano scala a comune è intonacato e tinteggiato, con i ballatoi pavimentati con lastre di pietra e piastrelle di gres porcellanato. La scala a comune è rivestita con lastre di pietra. L'ufficio oggetto della presente, ubicato al piano quarto del fabbricato, ha una panoramicità limitata e risulta esposto a sud, ad est e a nord. Esternamente il bene in oggetto risulta intonacato e tinteggiato,

con gli infissi esterni in alluminio verniciato. I vani sottotetto rivolti a nord sono dotati di finestre a tetto con telaio esterno in alluminio ed interno in legno con finitura al naturale. Il terrazzo a tasca è privo di pavimento. Internamente il bene in oggetto presenta uno stato di conservazione sufficiente, intonacato e tinteggiato (con alcune pareti finite a grassello di calce), in parte rivestito in legno, con pavimenti in moquette e piastrelle di gres porcellanato. I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di ceramica. I gradini interni a collegamento dei diversi livelli dell'ufficio, sono rivestiti con lastre di granito. Le porte interne sono in parte con struttura e tamponatura in legno verniciate ed in parte con struttura in alluminio verniciato e tamponatura in melaminico. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia. L'impianto idraulico autonomo completamente sottotraccia è approvvigionato da acqua proveniente dal pubblico acquedotto. L'impianto di climatizzazione è a tutt'aria. Per la produzione di acqua calda, uno dei servizi igienici è provvisto di scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia e risulta non conforme alle normative vigenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

In data 13/10/2023 è stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pistoia, la richiesta di una verifica in relazione all'esistenza di contratti di locazione in essere sui beni in oggetto, che è stata protocollata con il n. 60852/2023.

In data 10/11/2023 l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pescia, ha risposto: "Facendo seguito alla sua richiesta pervenuta all'Ufficio, prot. n. 60852/2023, si comunica che dalle ricerche effettuate in Anagrafe Tributaria e relativamente all'immobile indicato, NON risulta registrato nessun atto di locazione e/o comodato."

In data 04/12/2023, al momento dell'accesso al bene, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato di conservazione, lo stesso risultava libero da persone ed inutilizzato da tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1978	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Ciro	29/12/1978	7183	3088
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di registri immobiliari di Pescia	19/01/1979	212	165
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	19/01/1979				
Dal 06/03/1996	**** Omissis ****	Identificazione di Proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Stromillo Agostino	06/03/1996	28320	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	29/03/1996	1307	836
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pescia	08/03/1996	240	

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.

Con l'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Ciro del 29/12/1978, repertorio n. 7183, raccolta n. 3088, la società **** Omissis **** acquistava dalla società **** Omissis ****, il pieno dominio di porzione del fabbricato condominiale e più precisamente locale di deposito posto al piano quarto del vano scala "A", oltre alla quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni.

Con l'Atto di Identificazione di Proprietà ai rogiti del Notaio Dott. Stromillo Agostino del 06/03/1996, repertorio n. 28320, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, quali proprietari di unità immobiliari poste nell'edificio condominiale di Via Antonietta n. 15 e Via Scannavini n. 4,

-che a seguito della controversia sull'identificazione di alcune parti condominiali e della porzione di sottotetto di proprietà della **** Omissis ****, il Tribunale di Pistoia, con sentenza del 24/10/1990 registrata a Pistoia in data 25/03/1991 al n. 796, trascritta a Pescia in data 06/09/1992 al n. 1540, in accoglimento della domanda proposta dalla **** Omissis **** nei confronti di altri condomini e a convalida anche degli accordi intervenuti fra **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e la società **** Omissis **** nel 1983, con riferimento anche al riconoscimento ad essi del vano autoclave esistente al piano terreno, ha definitivamente identificato la porzione di sottotetto di esclusiva proprietà della **** Omissis **** e la porzione di soffitta condominiale, con avvertenza che alla suddetta sentenza fu allegata una planimetria nella quale furono con esattezza individuate tali porzioni;

-che per identificare con maggiore chiarezza i beni oggetto di sentenza nei dati catastali o per meglio identificare i beni condominiali ed il citato vano autoclave a piano terreno, richiamato nella sentenza, che è stato denunciato all'U.T.E. di Pistoia il 25/05/1981 n. 487 a nome della **** Omissis **** e al fine della esecuzione di esatte volture catastali, le parti hanno inteso stipulare l'atto per confermare la identificazione di tali porzioni allo scopo di evitare eventuali future controversie e rivendicazioni e quindi anche a titolo transattivo.

I nominati **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e la società **** Omissis **** hanno convenuto e riconosciuto definitivamente a tutti gli effetti di legge ed anche in via transattiva che la porzione di sottotetto di proprietà della società **** Omissis **** posta nell'edificio condominiale di Montecatini Terme suddetto è quella che è stata denunciata all'U.T.E. di Pistoia con planimetria protocollata al n. 62048/C e che ha assunto l'identificativo provvisorio: mappale 298, subalterno "a" del foglio 21 (detta porzione è quella ampiamente descritta nella

sentenza e della quale la società **** Omissis **** è in possesso fin dal 01/01/1983). La porzione di sottotetto condominiale non ha una sua rappresentazione catastale in quanto parte condominiale a tutto l'edificio. Gli stessi nominati hanno inoltre convenuto e riconosciuto che è condominiale alle unità immobiliari dell'edificio di proprietà degli stessi, il vano autoclave al piano terra, riportato alla partita 6036 dell'NCEU senza altre indicazioni, denunciato con planimetria protocollata al n. 487 in data 25/05/1981 a nome della **** Omissis ****, che ha riconosciuto a tutti gli effetti la proprietà ai suddetti condomini per la destinazione d'uso comune per le quote di proprietà condominiale a ciascun condomino spettanti sul complesso condominiale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 08/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Pescia il 08/02/2017

Reg. gen. 703 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 174.652,74

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 87.326,37

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 07/02/2017

N° repertorio: 923

N° raccolta: 8917

Note: Atto di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA del 07/02/2017, repertorio n. 923/8917, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo, richiesto dalla stessa EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA a suo favore, contro **** Omissis ****, per la quote di; 1000/1000 sull'unità negoziale 1 costituita dalla seguente unità immobiliare: - Catasto fabbricati, Foglio 21, Particella 298, Subalterno 18, C/2 Locali di deposito (Studio), ubicati in Via Antonietta n. 15, piano 4, a Montecatini Terme; 1/1 sull'unità negoziale 2 costituita dalla seguente unità immobiliare: - Catasto fabbricati, Foglio 25, Particella 524, Subalterno 26, A/3 Abitazione di tipo economico, ubicata in Via Umbria n. 60, piano 3, a Montecatini Terme. Con Annotazione per restrizione di beni, presentata il 29/03/2021 (Servizio P.I. di Pescia), al n. 245 di registro particolare ed al n. 1492 di registro generale, l'Abitazione di tipo economico, ubicata in Via Umbria n. 60, piano 3 a Montecatini Terme è stata liberata dal suddetto gravame pregiudizievole. Valore degli immobili liberati 36.500,00 €.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 10/09/2003

Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3047

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Giudiziario del Tribunale di Pistoia del 17/07/2003, repertorio n. 46/2003, Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, richiesto da Avv. **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/1 sull'unità negoziale costituita dalle seguenti unità immobiliari: - Catasto fabbricati, Foglio 25, Particella 524, Subalterno 26, A/3 Abitazione di tipo economico, ubicata in Via Umbria n. 60, piano 3, a Montecatini Terme; - Catasto fabbricati, Foglio 21,

Particella 298, Subalterno 18, C/2 Locali di deposito (Studio), ubicati in Via Antonietta n. 15, piano 4, a Montecatini Terme; - Catasto fabbricati, variazione 62048/C del 1992, fabbricato, ubicato in Via Antonietta n. 15, piano 4, a Montecatini Terme. Con Annotazione per restrizione di beni, presentata il 29/03/2021 (Servizio P.I. di Pescia), al n. 246 di registro particolare ed al n. 1493 di registro generale, l'Abitazione di tipo economico, ubicata in Via Umbria n. 60, piano 3 a Montecatini Terme è stata liberata dal suddetto gravame pregiudizievole.

• **Atto Giudiziario - Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale**

Trascritto a Pescia il 20/06/2023

Reg. gen. 3453 - Reg. part. 2381

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Giudiziario del Tribunale di Pistoia del 09/05/2023, repertorio n. 26/2023, Atto Giudiziario - Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale, richiesto da Dott.ssa **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/1 sull'unità negoziale costituita dalle seguenti unità immobiliari: - Catasto fabbricati, Foglio 21, Particella 298, Subalterno 18, C/2 Locali di deposito (Studio), ubicati in Via Antonietta n. 15, piano 4, a Montecatini Terme; - Catasto fabbricati, Foglio 21, Particella 298, Subalterno 36, C/2 Locale di deposito (Cantina), ubicato in Via Antonietta n. 15, piano T, a Montecatini Terme.



Le suddette formalità pregiudizievoli colpiscono:

- il Subalterno 18 (con categoria C/2), dalla cui soppressione è stato originato il Subalterno 44 (con categoria A/10), ovvero l'Ufficio (bene in oggetto) ubicato al piano quarto del fabbricato, con l'attuale consistenza;
- Il Subalterno 36 (con categoria C/2), dalla cui soppressione è stato originato il Subalterno 46 (BCNC), ovvero il locale autoclave a comune, ubicato al piano terra del fabbricato, sul quale anche il Subalterno 44 ha diritti.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici del Comune di Montecatini Terme attualmente vigenti sono:

Il Regolamento Urbanistico, con relative N.T.A., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20/06/2016, efficace a partire dal 27/07/2016 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 30); Modifiche intervenute ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 22/16/2016, efficaci a partire dal 08/02/2017 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 6); Modifiche intervenute ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 28/11/2022, efficaci a partire dal 28/12/2022 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 52).

Secondo tale strumento l'intero fabbricato di cui fa parte il bene, risulta:

- alla tavola di progetto n. P03d-previsioni urbanistiche-zonizzazioni UTOE 6 - Montecatini Centro; in area del tessuto urbano sottozona AC-A a prevalente destinazione commerciale-direzionale (Art. n. 72 delle N.T.A.);
- alla tavola n. P04 (Carta della Pericolosità Geologica) in zona con classe di pericolosità G2 - pericolosità geologica media;
- alla tavola n. P05b (Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del P.A.I.) in zona con pericolosità Idraulica moderata P.I. 1;
- alla tavola n. P06 (Carta della Pericolosità Sismica) in zona con classe di pericolosità elevata S3.

Il Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 2012.

Secondo tale strumento l'intero fabbricato di cui fa parte il bene, risulta:

- alla tavola n. P04 (Sistemi e sub-sistemi territoriali) all'interno del sub-sistema della pianura urbanizzata;
- alla tavola n. P10 (I Sistemi Insediativi) all'interno del sistema insediativo n. 5 - "La città dello shopping e dell'accoglienza alberghiera";
- alla tavola n. 12 (L'insieme delle UTOE) nell'UTOE - Montecatini Centro;



- alla tavola n. QC12 (I vincoli Paesaggistici) nel Vincolo paesaggistico (legge n.1497/1939 - T.U. 490/1999);
- alla tavola n. QC13 (Il Patrimonio Edilizio Esistente) negli edifici vincolati B (L.R. n. 59/1980).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecatini-Terme, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono emerse, le seguenti pratiche edilizie:

-Licenza Edilizia n. 2743 del 30/01/1976 (menzionata anche nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Lenzi Ciro del 29/12/1978, repertorio n. 7183, raccolta n. 3088);

-Domanda di Condono Edilizio (ai sensi della L. 47/85), Protocollo n. 6064 del 29/03/1988, Pratica n. C85/0966, per l'esecuzione dei lavori di cambio d'uso. Da definire con il pagamento di oblazione ed oneri concessori, oltre agli interessi legali maturati. A tale proposito, in data 17/11/2023 è stata inviata al Comune di Montecatini-Terme (Area di Governo del Territorio e Patrimonio, Settore Edilizia Privata) una istanza relativa alla definizione della suddetta Pratica di Condono. In data 18/12/2023, la Responsabile del Settore Edilizia Privata (Geom. **** Omissis ****) ha risposto:

"Vista la nota di cui all'oggetto nella quale si richiedeva la procedura per la definizione della pratica di Condono Edilizio L. 47/85 n. C85/0996 intestata ad **** Omissis **** per la quale si richiede la procedura per il rilascio della stessa, si comunica quanto segue:

-Preso visione degli allegati alla richiesta, la stessa appare completa della documentazione e dei pareri necessari, ma al fine del rilascio è stato richiesto:

-con prot. 21893 del 15/02/1995 una integrazione della oblazione per un importo pari ad € 1488,62

-con prot. 20499 del 25/05/2004 gli oneri concessori ammontanti ad € 4840,23.

Tenuto conto che le somme richieste non sono mai state versate, in data 19/11/2009 è stato effettuato un sollecito di pagamento degli oneri concessori con l'applicazione della sanzione, pari ad € 2.420,11 (scadenza per pagamento 21/01/2005) oltre interessi legali. L'importo totale, corrispondente ad € 7.888,84 è stato iscritto ai ruoli in data 15/10/2010, ma non risulta dagli estratti conto estrapolati dall'Agenzia delle Entrate, alcun versamento. Ad oggi al fine di addivenire al rilascio e conseguente ritiro della pratica di condono, dovrebbero essere versate le somme determinate maggiorate degli interessi legali partendo dalla scadenza della notifica fino al momento del ritiro, pertanto:

-relativamente all'oblazione: € 1.488,62 + interessi legali dal 30/03/1986 fino al momento del versamento (ad esempio versamento al 31/12/2023 = € 2103,55 di interessi legali):

-relativamente agli oneri concessori: € 4.840,23 + sanzione art. 27 commi da 1 a 4 LR 52/99, € 2.420,11 + interessi legali dalla data del 21/01/2005 fino al momento del versamento (ad esempio versamento al 31/12/2023 = € 2.184,04 di interessi legali). Sono fatte salve ulteriori norme che interverranno fra la presente e l'eventuale rilascio del condono relativamente alla determinazione delle pratiche di Condono Edilizio."

-Concessione Edilizia in Sanatoria n. 545 del 21/01/2002, a seguito di Domanda di Condono Edilizio (ai sensi della L. 724/94), Protocollo n. 8613 del 30/03/1995, per cambio di destinazione d'uso da locali ad uso soffitta ad uffici, con costruzione di tramezzature divisorie e w.c.

Da un confronto fra gli elaborati grafici allegati alla pratica di Condono Edilizio n. C85/0966 ed alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 545 del 21/01/2002, con lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 04/12/2023), sono emerse le seguenti difformità relative alla mancata rappresentazione di due gradini nelle rampe di scale adiacenti al terrazzo a tasca, ed alla lunghezza del vano "archivio" che risulta maggiore di quella rappresentata negli elaborati grafici (la lunghezza rilevata è di ml. 5,36, mentre la lunghezza rappresentata è di ml. 4,23).

Per eliminare le suddette difformità è necessario:

-integrare la pratica di Condono da definire (Condono Edilizio n. C85/0966) con un elaborato dello stato di fatto, in relazione alla corretta rappresentazione dei suddetti gradini mancanti;

-realizzare una controparete in cartongesso con conseguente creazione di un cavedio inaccessibile, in relazione alla lunghezza del vano "archivio".

I relativi costi sono quantificati come deprezzamenti nella stima del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.251,62

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.503,25

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.122,57

Da un confronto con l'amministratore condominiale (Dott. **** Omissis **** del **** Omissis **** Amministratore pro-tempore Condominio **** Omissis ****), per conoscere la situazione relativa al bene, risulta che le quote condominiali "dare" dell'unità **** Omissis **** sono quantificate per un totale di € 69.888,51.

Nel dettaglio:

- saldi rendiconti precedenti al 31/12/2022 € 61.262,99

- dare da rendiconto anno 2023 € 5.232,56

- dare preventivo anno 2024 € 1.270,69

- dare per spese straordinarie cisterne acqua € 2.122,57.

Ai fini della stima del bene, saranno deprezzati dal valore di mercato del bene gli importi relativi all'anno in corso, all'anno precedente, oltre alle spese straordinarie, per un totale di € 8.625,82.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta n. 15, piano 4

Il bene oggetto della presente, di proprietà della società **** Omissis **** è ubicato nella Provincia di Pistoia, Comune di Montecatini Terme, Via Antonietta n. 15, in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità, dai parcheggi pubblici e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Antonietta si accede al bene attraverso l'ingresso ed il vano scala a comune con ascensore. In particolare trattasi di ufficio, facente parte di più ampio fabbricato condominiale (con destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale), libero su tre lati, ubicato al piano quarto, accessibile dal ballatoio a comune del piano quarto, attraverso due distinte porte di ingresso e composto da ingresso, attesa, cinque vani ufficio, archivio, due disimpegni e doppi servizi igienici, oltre a terrazzo a tasca. Il bene ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge, che verranno meglio descritte nell'apposito capitolo della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 298, Sub. 44, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 135.000,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che si trovano descritti nelle schede allegate alla presente. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile è di euro 135.000,00. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA: Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute, delle spese occorrenti per la presentazione della planimetria catastale corretta, delle spese occorrenti per la realizzazione di una parete in cartongesso, delle spese tecniche, dell'oblazione e degli oneri necessari alla definizione della pratica di Condo Edilizio L. 47/85 n. C85/0996, come segue:

per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio totale parziale 8.625,82 € che si arrotonda per difetto a 8.600,00 €;

per presentazione della planimetria catastale aggiornata e corretta totale parziale 697,84 € che si arrotonda per eccesso a 700,00 €;

per l'eliminazione della difformità urbanistica dovuta alla lunghezza del vano "archivio" con la realizzazione di una parete in cartongesso totale parziale 700,00 €;

per la definizione della pratica di Condo Edilizio L. 47/85 n. C85/0996

-rilievo architettonico e restituzione grafica dell'elaborato grafico quotato dello stato rilevato (iva e cassa di previdenza incluse) - 888,16 €

- assistenza con produzione di eventuali documenti richiesti (iva e cassa di previdenza inclusi) - 761,28 €

-oblazione + interessi legali - 3.592,17 €

-oneri concessori + sanzione amministrativa + interessi legali - 9.444,38 €

totale parziale 14.685,99 € che si arrotonda per eccesso a 14.700,00 €.

Il totale delle suddette spese risulta pari a (8.600,00 € + 700,00 € + 700,00 € + 14.700,00 €) = 24.700,00 €

Quindi, il Valore di mercato del bene in oggetto sarà così deprezzato, 135.000,00 € - 24.700,00 € = 110.300,00 € (eurocentodiecimilatrecento/00). Tale valore si pone a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta n. 15, piano 4	209,00 mq	645,93 €/mq	€ 135.000,00	100,00%	€ 135.000,00
				Valore di stima:	€ 135.000,00

Valore di stima: € 135.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione del debito nei confronti del condominio	8600,00	€
presentazione della planimetria catastale aggiornata e corretta	700,00	€
eliminazione della difformità urbanistica dovuta alla lunghezza del vano "archivio" con la realizzazione di una parete in cartongesso	700,00	€
definizione della pratica di Condono Edilizio L. 47/85 n. C85/0996	14700,00	€

Valore finale di stima: € 110.300,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Sono stati utilizzati tre comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, che si trovano descritti nelle schede allegate alla presente. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'immobile è di euro 135.000,00. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA: Al suddetto valore di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese condominiali insolute, delle spese occorrenti per la presentazione della planimetria catastale corretta, delle spese occorrenti per la realizzazione di una parete in cartongesso, delle spese tecniche, dell'oblazione e degli oneri necessari alla definizione della pratica di Condono Edilizio L. 47/85 n. C85/0996, come segue:

per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio totale parziale 8.625,82 € che si arrotonda per difetto a 8.600,00 €;

per presentazione della planimetria catastale aggiornata e corretta
totale parziale 697,84 € che si arrotonda per eccesso a 700,00 €;

per l'eliminazione della difformità urbanistica dovuta alla lunghezza del vano "archivio" con la realizzazione di una parete in cartongesso totale parziale 700,00 €;

per la definizione della pratica di Condono Edilizio L. 47/85 n. C85/0996

-rilievo architettonico e restituzione grafica dell'elaborato grafico quotato dello stato rilevato (iva e cassa di

previdenza incluse) - 888,16 €

-assistenza con produzione di eventuali documenti richiesti (iva e cassa di previdenza inclusi) - 761,28 €

-oblazione + interessi legali - 3.592,17 €

-oneri concessori + sanzione amministrativa + interessi legali - 9.444,38 €

totale parziale 14.685,99 € che si arrotonda per eccesso a 14.700,00 €.

Il totale delle suddette spese risulta pari a (8.600,00 € + 700,00 € + 700,00 € + 14.700,00 €) = 24.700,00 €

Quindi, il Valore di mercato del bene in oggetto sarà così deprezzato, 135.000,00 € - 24.700,00 € = 110.300,00 € (eurocentodiecimilatrecento/00). Tale valore si pone a base d'asta.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve e particolarità da segnalare.

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.

Quarrata, li 10/04/2024

Il C.T.U.
Arch. Magni Federico



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e Comunicazioni al Giudice Delegato
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure Camerali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Certificati Anagrafici
- ✓ N° 4 Ortofoto
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Estratti di mappa
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali
- ✓ N° 10 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli

- ✓ N° 11 Altri allegati - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 5095 del 30/06/1982
- ✓ N° 13 Altri allegati - Pratica di Condono Edilizio n. C85_0966
- ✓ N° 14 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 545 del 21/01/2002
- ✓ N° 15 Altri allegati - Elaborati Rilievo-Calcolo SU-Calcolo SUL
- ✓ N° 16 Altri allegati - Procedimento di Valutazione (MCA)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Istanza Ufficio Tecnico Comune di Montecatini-Terme
- ✓ N° 18 Altri allegati - Istanze Ufficio Provinciale del Territorio - Sezione Catastale
- ✓ N° 19 Altri allegati - Istanza Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 20 Altri allegati - Bilanci condominiali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta n. 15, piano 4
Il bene oggetto della presente, di proprietà della società **** Omissis **** è ubicato nella Provincia di Pistoia, Comune di Montecatini Terme, Via Antonietta n. 15, in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità, dai parcheggi pubblici e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Antonietta si accede al bene attraverso l'ingresso ed il vano scala a comune con ascensore. In particolare trattasi di ufficio, facente parte di più ampio fabbricato condominiale (con destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale), libero su tre lati, ubicato al piano quarto, accessibile dal ballatoio a comune del piano quarto, attraverso due distinte porte di ingresso e composto da ingresso, attesa, cinque vani ufficio, archivio, due disimpegni e doppi servizi igienici, oltre a terrazzo a tasca. Il bene ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge, che verranno meglio descritte nell'apposito capitolo della presente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 298, Sub. 44, Zc. 1, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici del Comune di Montecatini Terme attualmente vigenti sono: Il Regolamento Urbanistico, con relative N.T.A., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 20/06/2016, efficace a partire dal 27/07/2016 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 30); Modifiche intervenute ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 120 del 22/16/2016, efficaci a partire dal 08/02/2017 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 6); Modifiche intervenute ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 28/11/2022, efficaci a partire dal 28/12/2022 (data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT n. 52). Secondo tale strumento l'intero fabbricato di cui fa parte il bene, risulta: - alla tavola di progetto n. P03d-previsioni urbanistiche-zonizzazioni UTOE 6 - Montecatini Centro; in area del tessuto urbano sottozona AC-A a prevalente destinazione commerciale-direzionale (Art. n. 72 delle N.T.A.); - alla tavola n. P04 (Carta della Pericolosità Geologica) in zona con classe di pericolosità G2 - pericolosità geologica media; - alla tavola n. P05b (Carta della Pericolosità Idraulica ai sensi del P.A.I.) in zona con pericolosità Idraulica moderata P.I. 1; - alla tavola n. P06 (Carta della Pericolosità Sismica) in zona con classe di pericolosità elevata S3. Il Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 2012. Secondo tale strumento l'intero fabbricato di cui fa parte il bene, risulta: - alla tavola n. P04 (Sistemi e sub-sistemi territoriali) all'interno del sub-sistema della pianura urbanizzata; - alla tavola n. P10 (I Sistemi Insediativi) all'interno del sistema insediativo n. 5 - "La città dello shopping e dell'accoglienza alberghiera"; - alla tavola n. 12 (L'insieme delle UTOE) nell'UTOE - Montecatini Centro; - alla tavola n. QC12 (I vincoli Paesaggistici) nel Vincolo paesaggistico (legge n.1497/1939 - T.U. 490/1999); - alla tavola n. QC13 (Il Patrimonio Edilizio Esistente) negli edifici vincolati B (L.R. n. 59/1980).

Prezzo base d'asta: € 110.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
PROCEDURA 16/2023

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.300,00



Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - Via Antonietta n. 15, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 298, Sub. 44, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	209,00 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile versa in uno stato di conservazione sufficiente.		
Descrizione:	Il bene oggetto della presente, di proprietà della società **** Omissis **** è ubicato nella Provincia di Pistoia, Comune di Montecatini Terme, Via Antonietta n. 15, in zona centrale prevalentemente residenziale, con la presenza di strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità, dai parcheggi pubblici e dai mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Antonietta si accede al bene attraverso l'ingresso ed il vano scala a comune con ascensore. In particolare trattasi di ufficio, facente parte di più ampio fabbricato condominiale (con destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale), libero su tre lati, ubicato al piano quarto, accessibile dal ballatoio a comune del piano quarto, attraverso due distinte porte di ingresso e composto da ingresso, attesa, cinque vani ufficio, archivio, due disimpegni e doppi servizi igienici, oltre a terrazzo a tasca. Il bene ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge, che verranno meglio descritte nell'apposito capitolo della presente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Pescia il 08/02/2017

Reg. gen. 703 - Reg. part. 94

Quota: 1/1

Importo: € 174.652,74

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 87.326,37

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 07/02/2017

N° repertorio: 923

N° raccolta: 8917

Note: Atto di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA del 07/02/2017, repertorio n. 923/8917, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo, richiesto dalla stessa EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA a suo favore, contro **** Omissis ****, per la quote di; 1000/1000 sull'unità negoziale 1 costituita dalla seguente unità immobiliare: - Catasto fabbricati, Foglio 21, Particella 298, Subalterno 18, C/2 Locali di deposito (Studio), ubicati in Via Antonietta n. 15, piano 4, a Montecatini Terme; 1/1 sull'unità negoziale 2 costituita dalla seguente unità immobiliare: - Catasto fabbricati, Foglio 25, Particella 524, Subalterno 26, A/3 Abitazione di tipo economico, ubicata in Via Umbria n. 60, piano 3, a Montecatini Terme. Con Annotazione per restrizione di beni, presentata il 29/03/2021 (Servizio P.I. di Pescia), al n. 245 di registro particolare ed al n. 1492 di registro generale, l'Abitazione di tipo economico, ubicata in Via Umbria n. 60, piano 3 a Montecatini Terme è stata liberata dal suddetto gravame pregiudizievole. Valore degli immobili liberati 36.500,00 €.



Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 10/09/2003

Reg. gen. 4902 - Reg. part. 3047

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Giudiziario del Tribunale di Pistoia del 17/07/2003, repertorio n. 46/2003, Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, richiesto da Avv. **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/1 sull'unità negoziale costituita dalle seguenti unità immobiliari: - Catasto fabbricati, Foglio 25, Particella 524, Subalterno 26, A/3 Abitazione di tipo economico, ubicata in Via Umbria n. 60, piano 3, a Montecatini Terme; - Catasto fabbricati, Foglio 21, Particella 298, Subalterno 18, C/2 Locali di deposito (Studio), ubicati in Via Antonietta n. 15, piano 4, a Montecatini Terme; - Catasto fabbricati, variazione 62048/C del 1992, fabbricato, ubicato in Via Antonietta n. 15, piano 4, a Montecatini Terme. Con Annotazione per restrizione di beni, presentata il 29/03/2021 (Servizio P.I. di Pescia), al n. 246 di registro particolare ed al n. 1493 di registro generale, l'Abitazione di tipo economico, ubicata in Via Umbria n. 60, piano 3 a Montecatini Terme è stata liberata dal suddetto gravame pregiudizievole.

- **Atto Giudiziario - Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale**

Trascritto a Pescia il 20/06/2023

Reg. gen. 3453 - Reg. part. 2381

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Atto Giudiziario del Tribunale di Pistoia del 09/05/2023, repertorio n. 26/2023, Atto Giudiziario - Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale, richiesto da Dott.ssa **** Omissis **** a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, per la quota di 1/1 sull'unità negoziale costituita dalle seguenti unità immobiliari: - Catasto fabbricati, Foglio 21, Particella 298, Subalterno 18, C/2 Locali di deposito (Studio), ubicati in Via Antonietta n. 15, piano 4, a Montecatini Terme; - Catasto fabbricati, Foglio 21, Particella 298, Subalterno 36, C/2 Locale di deposito (Cantina), ubicato in Via Antonietta n. 15, piano T, a Montecatini Terme.

