
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ingrao Francesco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1.....	4
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	5
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	6
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	7
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	8
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	8
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	9
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	9
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	9
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	9
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	10
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	10
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	11
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	11
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	14
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	14
Normativa urbanistica.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	15
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	15
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	17
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	17
Stima / Formazione lotti	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2014 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 12.117,92	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	25
Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	25

INCARICO

All'udienza del 13/01/2020, il sottoscritto Geom. Ingrao Francesco Antonio, con studio in Via Ottaviano Colzi, 9 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email milione.ingrao@tiscali.it, PEC francesco.antonio.ingrao@geopec.it, Tel. 0572 954 705, Fax 0572 954 705, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

Diritti di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero su porzione di fabbricato per civile abitazione, ubicato in Comune di Pescia, Via Sferrato n. 4, facente parte di un più ampio immobile di maggior consistenza; Precisamente la porzione in oggetto è libera su tre lati ed è composta da un appartamento dislocato su due piani, terra e primo, e formato da: Ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala e w.c. al piano terra, da disimpegno, lavanderia, camera, w.c., vano guardaroba e terrazza al piano primo accessibile da scale interne di collegamento; All'immobile si accede tramite corte comune antistante il fabbricato e da precedente strada vicinale (traversa di via Sferrato).

L'immobile è posto in zona periferica a destinazione per lo più agricola con presenza di nuclei edilizi sparsi a destinazione residenziale, ed è poco distante dalla località denominata Alberghi.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, PIANO T

Diritti di comproprietà pari ad 1/6 dell'intero su resede di terreno adiacente all'immobile di cui al bene n. 1, ed accessibile dalla stessa corte comune. Il resede risulta totalmente rifinito con soletta di cemento, ed è destinato a corte pertinenziale dell'immobile di cui al bene n. 1.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

All'esecutata la propria quota di proprietà pari ad 1/4, gli è pervenuta per successione testamentaria di **** Omissis ****, e quindi risulta essere un bene personale fuori dai rapporti di coniugio.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

All'esecutata la propria quota di proprietà pari ad 1/6, gli è pervenuta per successione testamentaria di **** Omissis ****, e quindi risulta essere un bene personale fuori dai rapporti di coniugio.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

Il bene in oggetto confina con corte comune, proprietà di cui al bene n.2 da più lati, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

Il bene in oggetto confina con corte comune, proprietà di cui al bene n.1 da più lati, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	2,70 m	T-1
Terrazza	8,60 mq	8,60 mq	0,25	2,15 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				86,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata risulta essere, indicativamente, la media delle altezze dei vari vani sia del piano terra che del piano primo.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	125,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	125,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	125,00 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata è quella catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/1997 al 01/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 229, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano T-1
Dal 01/06/2011 al 06/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 229, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 258,23 Piano T-1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare in oggetto è rappresentata dalla planimetria allegata alla Denuncia di Variazione del 22/01/1997 presentata per fusione (n. E00084.1/1997). Precedentemente il mappale 229 sub. 6, deriva dalla soppressione dei subalterni 3, e 5 dello stesso mappale 229 a seguito della Variazione sopra citata del 22/01/1997.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2011 al 06/03/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 845 Qualità ort viv flo Cl.1 Superficie (ha are ca) 000125 Reddito dominicale € 16,33 Reddito agrario € 6,46

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si riportano i dati catastali dell'ultimo periodo precisando che gli stessi non hanno subito modifiche per i passaggi di proprietà indicati nel paragrafo "provenienza ventennale".



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	229	6		A3	3	5	83 mq	258,23 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali corrispondano a quelli reali presenti nell'Atto di Pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo con rilievi e misurazioni, si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 22/01/1997 (n. E00084.1/1997).



BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, PIANO 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
96	845				ort viv flo	1	000125 mq	16,33 €	6,46 €	

Corrispondenza catastale



I dati catastali corrispondano a quelli reali presenti nell'Atto di Pignoramento.

La particella in oggetto risulta destinata a corte pertinenziale del bene di cui al punto n. 1; non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura presente in visura e lo stato di fatto esistente.

Per una corretta rappresentazione catastale, occorrerebbe censire in Catasto Fabbricati la citata particella.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c., trovandola completa.

Per il resto niente da precisare.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

Vedi quanto riportato per il bene n. 1.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

L'immobile ad oggi risulta libero, non utilizzato ed in stato di abbandono.

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

Il bene in oggetto appare di fatto utilizzato dall'Esecutata sig.ra **** Omissis ****, la quale abita nell'immobile limitrofo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato disabitato ed in stato di abbandono; Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri con la presenza di evidenti tracce di umidità nel solaio piano terreno e nelle pareti esterne. Il fabbricato è stato ristrutturato oltre quarant'anni fa, tra il 1977 ed il 1980, le rifiniture e gli impianti sono di quel periodo ed oggi, per essere utilizzati, necessiterebbero di interventi manutentivi.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

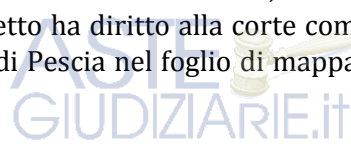
La corte, alla data del sopralluogo, si presenta in condizioni normali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale.

Fanno parte del bene in oggetto, la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni, anche per quanto disposto dall'art. 1117 del codice civile. Inoltre il bene in oggetto ha diritto alla corte comune antistante il fabbricato identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Pescia nel foglio di mappa 96, dalla particella 504, censita come Bene Comune non Censibile.



BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

Vedi quanto riportato per il bene n. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

Non si rilevano servitù gravanti sul bene in oggetto.

Nell'atto di provenienza pre-successione, ricevuto dal Notaio Bellandi il 28/11/1989 repertorio 50773, l'allora proprietaria dell'immobile in oggetto sig.ra **** Omissis ****, rinunciava al diritto (e di accesso per l'espurgo), al pozzo nero presente nell'immobile confinante.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

Si rileva che a carico del bene in esame rappresentato dal mappale 845, grava servitù di passo pedonale e con mezzi meccanici a favore dell'immobile limitrofo rappresentato dal mappale 844. Il tutto risulta stabilito e precisato nell'atto ricevuto dal notaio Bellandi il 06/02/1987 repertorio n. 46423, con il quale si costituiva la citata servitù.



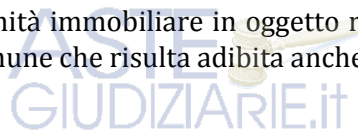
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

Il fabbricato in oggetto presenta una struttura portante presumibilmente in muratura mista di pietrame e mattoni pieni, i solai sono in laterizio; Il tetto, per quanto visibile dall'esterno, appare in normale stato di manutenzione, con manto di copertura in elementi di cotto, coppi ed embrici. I divisori interni sono in laterizio rifinite ad intonaco civile. Le scale interne sono rivestite in elementi di marmo tipo trani, i pavimenti interni sono in ceramica come pure i rivestimenti per bagno e cucina. Gli infissi esterni sono in legno verniciato con vetri singoli e dotati di persiane anch'esse in legno, mentre le porte interne risultano il legno tamburato in parte tipo mogano ed in parte tinte bianco. L'impianto di riscaldamento, con tubazioni sottotraccia, presenta termosifoni in ghisa con caldaia (a gasolio), che appare in condizioni pessime ed in disuso da anni; L'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico appaiono essere stati oggetto di interventi provvisori manutentivi ma comunque si presentano in condizioni mediocri.

Esternamente il fabbricato si presenta con facciate rifinite ad intonaco tradizionale con sovrastante imbiancatura in condizioni pessime, con alcune porzioni deteriorate che presentano evidenti segni di umidità; le lattonerie, canali e calate, sono in elementi di rame.

L'unità immobiliare in oggetto risulta avere la facciata principale esposta a sud, prospiciente la corte comune che risulta adibita anche al transito per l'accesso ad altri immobili.



BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

Il terreno in oggetto risulta rifinito con un pavimento di cemento ed in gran parte risulta delimitato da muri di cinta con sovrastante rete metallica. Il bene è destinato a passo (anche di altra proprietà), ed a parcheggio privato di pertinenza dell'immobile di cui al bene n. 1.

La destinazione urbanistica è quella che risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, ma chiaramente la porzione in esame non presenta possibilità di coltivazioni, ne tanto meno potenzialità e possibilità edificatoria.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato (avvenuto il 19/02/2020), questo si presentava non utilizzato ed in stato di abbandono da molto tempo.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

Una parte del resede in oggetto, la porzione a nord sul retro, risulta di fatto recintata ed utilizzata dal debitore esecutato sig.ra **** Omissis ****, che ne usufruisce come corte a servizio dell'abitazione ivi adiacente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/1989 al 01/06/2011	**** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Bellandi	28/11/1989	50773	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	27/12/1989	4653	3104
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 01/06/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione di Cinelli Dora			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	22/11/2011	4902	3103
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	20/07/2011	453	9990		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli atti notarili di provenienza, non presenti nel fascicolo di causa, essendo stipulati da notaio che ha cessato l'attività, non sono stati reperiti; si allegano comunque note di trascrizione.

Con l'Atto di Permuta del notaio Bellandi del 28/11/1989 sopra detto, la sig.ra **** Omissis **** acquisiva una porzione dell'immobile in oggetto e specificatamente quella rappresentata dall'allora mappale 229 sub. 5. La restante porzione era già di proprietà della citata sig.ra **** Omissis **** per essergli pervenuta in virtù di Atto di Divisione rogato dallo stesso notaio C. Bellandi in data 29/05/1962, registrato a Pescia il 16/06/1962 al n. 2160 vol. 189, con il quale alla sig.ra **** Omissis **** veniva assegnato la porzione di immobile rappresentata dall'allora mappale 229 sub. 3.

La successione di **** Omissis **** sopra detta, si è devoluta per la piena proprietà in favore dei nipoti **** Omissis ****, in parti uguali, in virtù di testamento pubblicato con verbale del notaio A. Carapelle in data 07/06/2011, registrato a Pescia il 24/06/2011 al n. 1896 serie 1T.

Vi è accettazione tacita di eredità a favore dell'esecutata **** Omissis **** per la quota di 1/4 di proprietà e contro **** Omissis ****, a seguito di Atto giudiziario del Tribunale di Pistoia del 07/10/2019, Ordinanza RG. 2012/2018 per accertamento giudiziale della qualità di erede, trascritto a Pescia il 21/11/2019 al n. 5607 reg. gen. e n. 3862 reg. part..

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1987 al 10/01/2000	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Carlo Bellandi	06/02/1987	46423	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	23/02/1987	683	489
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/01/2000 al 01/06/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di Cinelli Giulio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/01/2000		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	11/09/2001	4092	2548
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	10/07/2000	55	150
Dal 01/06/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione di Cinelli Dora			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/2011		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	22/11/2011	4902	3103
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	20/07/2011	453	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Gli atti notarili di provenienza, non presenti nel fascicolo di causa, essendo stipulati da notaio che ha cessato l'attività, non sono stati reperiti; si allegano comunque note di trascrizione.

La successione di **** Omissis **** sopra detta, si è devoluta per i diritti di proprietà pari a 4/6 in favore dei nipoti **** Omissis ****, in parti uguali, in virtù di testamento pubblicato con verbale del

notaio A. Carapelle in data 07/06/2011, registrato a Pescia il 24/06/2011 al n. 1896 serie 1T.

Vi è accettazione tacita di eredità a favore dell'esecutata **** Omissis **** e contro **** Omissis ****, a seguito di Atto giudiziario del Tribunale di Pistoia del 07/10/2019, Ordinanza RG. 2012/2018 per accertamento giudiziale della qualità di erede, trascritto a Pescia il 21/11/2019 al n. 5607 reg. gen. e n. 3862 reg. part..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 07/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 29/04/2014
Reg. gen. 1773 - Reg. part. 1403
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per ogni pignoramento euro 294,00.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 07/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Servitù di passaggio**
Trascritto a Pescia il 23/02/1987
Reg. gen. 683 - Reg. part. 489
Quota: 1/1
Formalità a carico dell'acquirente
Note: La servitù di cui sopra è a favore della proprietà limitrofa (mappale 844) ed a carico del

bene in oggetto (mappale 845), costituita all'interno dell'atto di compravendita notaio C. Bellandi del 06/02/1987 repertorio n. 46423 trascritto a Pescia come sopra indicato.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 29/04/2014

Reg. gen. 1773 - Reg. part. 1403

Quota: 4/24

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione



Per ogni pignoramento euro 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

Nel Piano Operativo (P.O.) adottato, ed in via di approvazione definitiva dal Comune di Pescia, l'immobile in oggetto ricade in zona DM3 - Parti del Territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica, con interventi edilizi disciplinati e prescritti dall'articolo 26.9 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso strumento urbanistico. Inoltre il fabbricato risulta classificato con la numero 1759 che riporta una classe di valore pari a 5 ovvero "Edifici anteriori al 1954, totalmente manomessi"; con interventi disciplinati dall'articolo 18.5 delle stesse Norme Tecniche di Attuazione.

Nel vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) l'immobile ricade in zona E sottozona E3F - Agricole speciali di pianura a prevalente coltura-floro-vivaistica con valenze per la commercializzazione della produzione, con interventi edilizi disciplinati e prescritti dall'articolo 64 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso P.R.G..

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

Per il terreno in questione è stato richiesto e ritirato in data 31/01/2020 il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale riporta che la particella rappresentante il bene in oggetto, ricade in zona E3F e E3F_RS nel vigente Piano Regolatore Generale; ed in zona DM3 nel Piano Operativo adottato. Per una migliore comprensione si rimanda al citato certificato che si allega alla presente.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Pescia, si è riscontrato che l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, e successivamente è stato oggetto di opere ed interventi di cui ai seguenti titoli edilizi rilasciati e/o presentati al Comune di Pescia:

Concessione Edilizia n. 187 del 29/07/1977, pratica edilizia n. 249/1977, per opere di ristrutturazione edilizia; Autorizzazione Edilizia n. 53 del 19/02/1982 per demolizione porzione di tetto. Successivamente non risultano rilasciati altri permessi edilizi.

Risulta inoltre presentata Abitabilità in data 31/10/1979, catalogata con il n. 213/1979.

Si precisa che si è verificato lo stato dei luoghi con la sola pratica edilizia del 1982 sopracitata, in quanto le altre pratiche, nonostante i dovuti accessi e solleciti agli uffici preposti, non sono state reperite nell'archivio pratiche edilizie del Comune di Pescia. La sola pratica trovata, la n. 53 del 1982, presenta elaborati grafici che rappresentano solo le facciate del fabbricato ovvero il prospetto laterale e tergale, e non la disposizione planimetrica dei due piani dell'appartamento. Il sottoscritto comunque ha richiesto apposita certificazione inerente la non reperibilità delle pratiche richieste, che il Responsabile ha rilasciato in data 27/02/2020, e viene allegata alla presente.

Per quanto potuto constatare, dalla verifica dello stato dei luoghi con la sola pratica rinvenuta, ed in particolare con l'elaborato grafico allegato, sono state riscontrate alcune irregolarità edilizie, consistenti principalmente nella realizzazione di modifiche esterne consistenti nella trasformazione in terrazza della copertura piana autorizzata, e la realizzazione di copertura della stessa terrazza con una struttura di tipo precario (legno e plexiglas). Dette difformità risultano sanabili con la presentazione di idonea pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'articolo 209 L.R.T. 10/11/2014 n. 65. Dai colloqui avuti con l'ufficio preposto del Comune di Pescia, la citata pratica edilizia comporta una spesa di oneri, sanzioni e diritti di segreteria, quantificabili approssimativamente in euro 2.000,00 (da valutare comunque nello specifico in sede di presentazione della pratica), a cui vanno aggiunte le spese tecniche per la redazione della pratica stimabili approssimativamente in euro 1.500,00, per un totale di euro 4.000,00; con la precisazione comunque che detta valutazione è stata effettuata in modo teorico ed approssimativo e, come affermato dal tecnico comunale, dovrà essere approfondito e quantificato con l'esibizione degli elaborati grafici nonché di tutte quelle informazioni utili necessarie per la determinazione degli oneri e delle sanzioni.

Resta fermo quanto sopra precisato circa l'impossibilità di effettuare il riscontro con i titoli edilizi di cui alle pratiche non rinvenute.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

La corte in oggetto presenta la destinazione urbanistica riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica di cui al paragrafo dedicato.

E' da precisare che nella stessa corte, e specificatamente nella porzione a nord, in prossimità del muro di sostegno del cavalcavia della via Vecchia Francesca, è presente un manufatto in struttura precaria (box in lamiera), che risulta completamente abusivo ovvero non è stato mai legittimato da nessun titolo edilizio e non è neppure presente nelle planimetrie e nelle mappe catastali. Detto manufatto non risulta sanabile e quindi, per la regolarizzazione del bene in oggetto, dovrà essere rimosso e ripristinato l'originario stato dei luoghi.

Il costo per l'esecuzione dei lavori di rimozione e riduzione in pristino è stimato in circa euro 500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli ed oneri condominiale.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli ed oneri condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1
Diritti di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero su porzione di fabbricato per civile abitazione, ubicato in Comune di Pescia, Via Sferrato n. 4, facente parte di un più ampio immobile di maggior consistenza; Precisamente la porzione in oggetto è libera su tre lati ed è composta da un appartamento dislocato su due piani, terra e primo, e formato da: Ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala e w.c. al piano terra, da disimpegno, lavanderia, camera, w.c., vano guardaroba e terrazza al piano primo accessibile da scale interne di collegamento; All'immobile si accede tramite corte comune antistante il fabbricato e da precedente strada vicinale (traversa di via Sferrato). L'immobile è posto in zona periferica a destinazione per lo più agricola con presenza di nuclei edilizi sparsi a destinazione residenziale, ed è poco distante dalla località denominata Alberghi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 229, Sub. 6, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Valore di stima del bene: € 15.076,25
Indagine di mercato e analisi comparativa svolta:
La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è effettuata con metodo comparativo, sebbene alquanto difficile considerato la collocazione del bene in oggetto che, essendo in una zona prettamente agricola con presenza di agglomerati edilizi in ordine sparso, non presenta un mercato immobiliare molto attivo.
Le indagini sono state effettuate anche allargando il cerchio ad immobili simili collocati anche in zone diverse, cercando di reperire dati storici di compravendite avvenute in precedenza, trovando però poco riscontro.
Il sottoscritto si è basato sulla propria esperienza nel settore immobiliare e con indagini presso

agenzie operanti nella zona nonché sentiti alcuni professionisti del luogo esercitanti nel settore immobiliare, ha stabilito il prezzo unitario medio di mercato riferito al metro quadrato convenzionale (parametro utilizzato nelle compravendite e nelle valutazioni ordinarie).

Il criterio basato sul valore di mercato, si concentra sull'individuazione dei prezzi pagati e riscossi per beni simili in condizioni comparabili e si fonda su criteri oggettivi, ovvero sulla ricerca di dati certi. I dati oggettivi estratti per la stima del bene sono stati ricercati in:

- Archivi e banche dati di prezzi che definiscono una scala di valori noti e che forniscono un orientamento generale sulle quotazioni immobiliari, quali l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il BorsinoImmobiliare.it che fornisce valori e quotazioni immobiliari continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale;

- Rivelazioni di specifici prezzi di compravendita ricavati direttamente dalla documentazione ufficiale costituita dai contratti di compravendita se reperibili, oppure, altra fonte abbastanza attendibile e reperibile senza particolari spese aggiuntive, sono gli annunci di offerte di vendita ottenute direttamente dagli operatori del mercato immobiliare locale come ad esempio agenzie immobiliari e mediatori di zona.

Nello specifico il sottoscritto ha preso in considerazione i seguenti dati e le seguenti informazioni:

1- Sito Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2019 semestre 2, per la fascia/zona “Casacce, Castellare, Fiorentina”, per la destinazione residenziale con tipologia “abitazioni di tipo economico” in normale stato conservativo, riporta un valore (minimo), di Euro 1.100,00/MQ;

2- Sito Borsinoimmobiliare.it che, essendo un osservatorio nazionale delle quotazioni immobiliari, pubblica i valori attuali con prezzi al MQ delle varie zone, distinguendo i prezzi in base alla tipologia ed all'ubicazione; In detta banca dati troviamo che a marzo 2020, per la zona che comprende l'immobile in esame “Frazioni pedecollinari e di pianura”, la tipologia “abitazioni di tipo economico (in buono stato)” riporta un valore minimo (2° fascia) di Euro 885,00/MQ.

3- Annuncio di vendita relativo ad abitazione simile a quella in oggetto, anch'esso sito in Comune di Pescia nella stessa località del fabbricato in oggetto, in vendita con mandato all'Agenzia Immobiliare Spadoni di Ponte Buggianese; Prezzo richiesto Euro 120.000,00 per una superficie di circa MQ 120, che genera un valore al mq pari a circa euro 1.000,00; Da considerare che è un immobile ristrutturato non molto tempo fa.

4- Annuncio di vendita relativo ad immobile sito nello stesso Comune non molto distante a quello in valutazione, di dimensioni leggermente minori, in vendita con mandato all'Agenzia Immobiliare Il Torrione di Pescia; Prezzo richiesto Euro 70.000,00 per una superficie di circa MQ 70, che genera un valore al mq di euro 1.000,00; da considerare che l'immobile, pur di remota costruzione, è abitabile.

5- Annuncio di vendita relativo ad immobile posto in aperta campagna in zona simile a quella del bene in oggetto, di dimensioni leggermente maggiori ma con caratteristiche simili, in vendita con mandato all'Agenzia immobiliare Immontecatini di Montecatini Terme; Prezzo richiesto Euro 99.000,00 per una superficie di circa MQ 100, che genera un valore al mq pari a circa euro 1000,00; Da notare che è stato recentemente parzialmente ristrutturato.

6- Annuncio di vendita relativo ad immobile posto nella stessa località anche se più vicino ai servizi rispetto a quella del bene in oggetto, di dimensioni maggiori ma con caratteristiche simili, in vendita con mandato all'Agenzia immobiliare Il Torrione di Pescia; Prezzo richiesto Euro 130.000,00 per una superficie di circa MQ 115, che genera un valore al mq pari a circa euro 1100,00; da considerare che è abitabile senza la realizzazione di lavori consistenti.

CONCLUSIONI

In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti dalle fonti dirette ed indirette sopracitate, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori

ricavati per gli immobili individuati paragonabili al bene in esame, è stato determinato il valore commerciale al mq, che ha tenuto conto che l'immobile sia in normale stato, ovvero idoneo all'utilizzo; Dopodiché sono stati valutati tutti i costi necessari per eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria per rimodernare l'immobile. In sostanza al prezzo medio al mq ricavato e dedotto dall'indagine di mercato esperita, pari a poco più di Euro 1.000,00 al MQ, è stato detratto un costo di Euro 300,00 al MQ necessario ad eseguire le opere per rendere l'immobile utilizzabile, ottenendo così un valore attuale di Euro 700,00 al MQ.

- Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T**
 Diritti di comproprietà pari ad 1/6 dell'intero su resede di terreno adiacente all'immobile di cui al bene n. 1, ed accessibile dalla stessa corte comune. Il resede risulta totalmente rifinito con soletta di cemento, ed è destinato a corte pertinenziale dell'immobile di cui al bene n. 1.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 845, Qualità ort viv flo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
 Valore di stima del bene: € 1.041,67
 Per la presente sezione vedi quanto riportato per il bene N.1, in quanto la corte in valutazione è stata considerata, come in effetti è, una pertinenza del fabbricato e quindi il valore al MQ è quello relativo all'abitazione opportunamente ragguagliato in base all'effettiva destinazione.
 In questo caso, essendo equiparabile a resede esclusivo, è stato considerato un valore pari al 7% del valore unitario determinato per l'appartamento di cui al bene n. 1, ottenendo un valore di euro 49,00 al MQ che è stato arrotondato a euro 50,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1	86,15 mq	700,00 €/mq	€ 60.305,00	25,00%	€ 15.076,25
Bene N° 2 - Corte o resede Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T	125,00 mq	50,00 €/mq	€ 6.250,00	16,67%	€ 1.041,67
Valore di stima:					€ 16.117,92

Valore di stima: € 16.117,92

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 12.117,92

Il deprezzamento viene applicato per le spese necessarie per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio, ovvero per la pratica di sanatoria da redigere e per l'esecuzione delle opere di riduzione in pristino; il tutto come specificato nel paragrafo regolarità edilizia.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare, ad eccezione del fatto che i diritti posti in vendita sono la quota di comproprietà pari ad 1/4 per il bene n. 1, e la quota di comproprietà pari ad 1/6 per il bene n. 2.



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

Monsummano Terme, li 13/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ingrao Francesco Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di trascrizione Atto Bellandi del 28/11/1989 rep. n. 50773.
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Nota di trascrizione Atto Bellandi del 06/02/1987 rep. n. 46423.
- ✓ N° 3 Foto - N. 16 fotografie interne ed esterne.
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - foglio 96 Comune di Pescia.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica particella 229 sub. 6 (Bene N. 1).
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica particella 845 (Bene N. 2).
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica particella 504 (corte comune).
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - abitazione particella 229 sub. 6 (Bene N. 1).
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Autorizzazione edilizia n. 53 del 1982.
- ✓ N° 10 Tavola del progetto - Elaborato grafico allegato alla A.E. 53/1982.
- ✓ N° 11 Certificato destinazione urbanistica - rilasciato dal Comune di Pescia il 30/01/2020 (Bene N. 2).



- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto di Piano Operativo comunale adottato e relative Norme Tecniche d'Attuazione.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione incarico ed inizio operazioni peritali.
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale di sopralluogo.
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificazione Comune di Pescia circa la NON reperibilità di pratica edilizia.
- ✓ N° 16 Altri allegati - Stampe e copie da siti ed annunci relativi alle fonti di valutazione.
- ✓ N° 17 Altri allegati - Immagine Google Maps.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1
Diritti di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero su porzione di fabbricato per civile abitazione, ubicato in Comune di Pescia, Via Sferrato n. 4, facente parte di un più ampio immobile di maggior consistenza; Precisamente la porzione in oggetto è libera su tre lati ed è composta da un appartamento dislocato su due piani, terra e primo, e formato da: Ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala e w.c. al piano terra, da disimpegno, lavanderia, camera, w.c., vano guardaroba e terrazza al piano primo accessibile da scale interne di collegamento; All'immobile si accede tramite corte comune antistante il fabbricato e da precedente strada vicinale (traversa di via Sferrato). L'immobile è posto in zona periferica a destinazione per lo più agricola con presenza di nuclei edilizi sparsi a destinazione residenziale, ed è poco distante dalla località denominata Alberghi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 229, Sub. 6, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4) Destinazione urbanistica: Nel Piano Operativo (P.O.) adottato, ed in via di approvazione definitiva dal Comune di Pescia, l'immobile in oggetto ricade in zona DM3 - Parti del Territorio a prevalente destinazione ortoflorovivaistica, con interventi edilizi disciplinati e prescritti dall'articolo 26.9 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso strumento urbanistico. Inoltre il fabbricato risulta classificato con la numero 1759 che riporta una classe di valore pari a 5 ovvero "Edifici anteriori al 1954, totalmente manomessi"; con interventi disciplinati dall'articolo 18.5 delle stesse Norme Tecniche di Attuazione. Nel vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) l'immobile ricade in zona E sottozona E3F - Agricole speciali di pianura a prevalente coltura-floro-vivaistica con valenze per la commercializzazione della produzione, con interventi edilizi disciplinati e prescritti dall'articolo 64 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso P.R.G..
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T
Diritti di comproprietà pari ad 1/6 dell'intero su resede di terreno adiacente all'immobile di cui al bene n. 1, ed accessibile dalla stessa corte comune. Il resede risulta totalmente rifinito con soletta di cemento, ed è destinato a corte pertinenziale dell'immobile di cui al bene n. 1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 845, Qualità ort viv flo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6) Destinazione urbanistica: Per il terreno in questione è stato richiesto e ritirato in data 31/01/2020 il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale riporta che la particella rappresentante il bene in oggetto, ricade in zona E3F e E3F_RS nel vigente Piano Regolatore Generale; ed in zona DM3 nel Piano Operativo adottato. Per una migliore comprensione si rimanda al citato certificato che si allega alla presente.

Prezzo base d'asta: € 12.117,92

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.117,92

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Sferrato, 4, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 229, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	86,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato disabitato ed in stato di abbandono; Le condizioni di manutenzione e conservazione sono mediocri con la presenza di evidenti tracce di umidità nel solaio piano terreno e nelle pareti esterne. Il fabbricato è stato ristrutturato oltre quarant'anni fa, tra il 1977 ed il 1980, le rifiniture e gli impianti sono di quel periodo ed oggi, per essere utilizzati, necessiterebbero di interventi manutentivi.		
Descrizione:	Diritti di comproprietà pari ad 1/4 dell'intero su porzione di fabbricato per civile abitazione, ubicato in Comune di Pescia, Via Sferrato n. 4, facente parte di un più ampio immobile di maggior consistenza; Precisamente la porzione in oggetto è libera su tre lati ed è composta da un appartamento dislocato su due piani, terra e primo, e formato da: Ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala e w.c. al piano terra, da disimpegno, lavanderia, camera, w.c., vano guardaroba e terrazza al piano primo accessibile da scale interne di collegamento; All'immobile si accede tramite corte comune antistante il fabbricato e da precedente strada vicinale (traversa di via Sferrato). L'immobile è posto in zona periferica a destinazione per lo più agricola con presenza di nuclei edilizi sparsi a destinazione residenziale, ed è poco distante dalla località denominata Alberghi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Corte o resede			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via Sferrato , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 845, Qualità ort viv flo	Superficie	125,00 mq
Stato conservativo:	La corte, alla data del sopralluogo, si presenta in condizioni normali.		
Descrizione:	Diritti di comproprietà pari ad 1/6 dell'intero su resede di terreno adiacente all'immobile di cui al bene n. 1, ed accessibile dalla stessa corte comune. Il resede risulta totalmente rifinito con soletta di cemento, ed è destinato a corte pertinenziale dell'immobile di cui al bene n. 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Una parte del resede in oggetto, la porzione a nord sul retro, risulta di fatto recintata ed utilizzata dal debitore esecutato sig.ra **** Omissis ****, che ne usufruisce come corte a servizio dell'abitazione ivi		

adiacente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO, 4, PIANO T-1

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 29/04/2014

Reg. gen. 1773 - Reg. part. 1403

Quota: 1/4

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A PESCIA (PT) - VIA SFERRATO , PIANO T

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 29/04/2014

Reg. gen. 1773 - Reg. part. 1403

Quota: 4/24

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it