
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Feligioni Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 316/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore.....	5
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore.....	5
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore.....	6
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore.....	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini.....	16
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali	17
Dati Catastali	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali.....	21



Formalità pregiudizievoli.....	22
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 3	25
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità	26
Confini.....	26
Consistenza	26
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali	27
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	32
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali	34
Lotto 4	35
Completezza documentazione ex art. 567	35
Titolarità	35
Confini.....	35
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali	36
Dati Catastali	36
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione	39
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	41
Regolarità edilizia.....	42
Vincoli od oneri condominiali	43
Stima / Formazione lotti	44
Lotto 1	44
Lotto 2	45
Lotto 3	46
Lotto 4	48



Riserve e particolarità da segnalare.....	49
Riepilogo bando d'asta.....	53
Lotto 1	53
Lotto 2	53
Lotto 3	53
Lotto 4	54
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 316/2016 del R.G.E.....	55
Lotto 1	55
Lotto 2	55
Lotto 3	56
Lotto 4	56
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	57
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore	57
Bene N° 2 - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore	57
Bene N° 3 - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore	58
Bene N° 4 - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore	59



INCARICO

All'udienza del 20/04/2018, il sottoscritto Ing. Feligioni Lorenzo, con studio in Via San Donato, 246 - 51100 - Pistoia (PT), email l.feligioni@lgstudio.it, PEC feligioni.lorenzo@ingpec.eu, Tel. 0573 400647, Fax 0573 400647, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore
- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore
- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA STRADA STATALE 633 N°13, LOCALITÀ AMORE

Diritti di piena proprietà su abitazione da terra a tetto, libera su tre lati, posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, collegati internamente da un vano scala. È composta al piano interrato da un locale ad uso cantina, al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, al piano primo da due camere, bagno e disimpegno. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un loggiato sul lato est, di un ampio porticato sul lato Nord, e di un resede di terreno ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati ad Ovest, a Nord e ad Est. Al piano primo sono presenti due terrazzi sui lati Est ed Ovest con accessi rispettivamente dalle camere e dal disimpegno. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA STRADA STATALE 633 N°13, LOCALITÀ AMORE

Diritti di piena proprietà su abitazione da terra a tetto, libera su due lati, posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, collegati da vani scala interni. È composta al piano interrato da ampio locale ad



uso cantina e garage con accesso anche dall'esterno mediante rampa carrabile, al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, al piano primo da due camere (una dotata di piccola cabina armadio), due bagni (uno a servizio esclusivo di una camera), disimpegno e soffitta. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un loggiato sul lato est, e di un resede di terreno ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati ad Ovest e ad Est. Al piano primo è presente un ampio terrazzo sul lato Est con accesso dal disimpegno. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA STRADA STATALE 633 N°13, LOCALITÀ AMORE

Diritti di piena proprietà su abitazione da terra a tetto, libera su due lati, posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, collegati da un vano scala interno. È composta al piano interrato da ampio locale ad uso cantina suddiviso in più locali, al piano terra dall'ingresso, dal quale mediante una rampa di scale si accede direttamente al piano primo dove è presente un ampio soggiorno con zona pranzo e caminetto, l'angolo cottura, un disimpegno, tre camere, due bagni ed un ripostiglio. Dal soggiorno si accede a due ampie terrazze coperte poste sui lati a Sud e ad Est. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un resede ad uso esclusivo che si sviluppa sul lato ad Est adiacente all'accesso. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA STRADA STATALE 633 N°13, LOCALITÀ AMORE

Diritti di piena proprietà su abitazione, libera su tre lati, posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su due livelli, uno fuori terra ed uno interrato, collegati da un vano scala interno. È composta al piano interrato da un ampio locale ad uso taverna suddiviso in più locali, tra cui un bagno, al piano terra dall'ingresso, un ampio soggiorno con zona pranzo e angolo cottura, un disimpegno, tre camere, due bagni ed un locale guardaroba. Dal soggiorno si accede ad un loggiato posto sul lato a Sud e da questo al resede ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati a Ovest, a Sud e ad Est. Allo stesso resede si accede anche dalla camera esposta a Ovest. Il piano interrato è dotato di accesso anche dall'esterno mediante una rampa carrabile. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni.

Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed integrata con l'atto di provenienza alla società **** Omissis **** erroneamente descritto nella certificazione notarile allegata agli atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con proprietà **** Omissis ****, a est e ovest con parti comuni, a sud con proprietà parte esecutata, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	0,00 m	
Terrazza (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	
Terrazza (oltre 25 mq)	17,00 mq	24,00 mq	0,10	2,40 mq	0,00 m	
Loggia (fino a 25mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	
Loggia (oltre 25 mq)	20,00 mq	20,00 mq	0,10	2,00 mq	0,00 m	
Resede (fino a 145 mq)	145,00 mq	145,00 mq	0,10	14,50 mq	0,00 m	
Resede (oltre 145 mq)	1157,00 mq	1157,00 mq	0,02	23,14 mq	0,00 m	
Cantina	26,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				222,04 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	222,04 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento immobiliare trascritto a Pescia il 21/11/2016 al Reg. gen. 4700 e Reg. part. 3252, per la quota di 1/1 proprietà, a favore di



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2009 al 08/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 328, Sub. 5 Categoria F3
Dal 08/04/2009 al 21/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 328, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9
Dal 21/12/2009 al 14/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 328, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9
Dal 14/03/2016 al 23/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 328, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 Superficie catastale 222 Rendita € 1.138,79

Ai fini della cronistoria catastale si fa presente che il mappale 328 sub. 5 nasce con la variazione catastale del 05/03/2009 prot. PT0034864 che sopprimeva il mappale 328 sub.1,2,3, il tutto intestato alla ditta **** Omissis ****.

Le unità immobiliari identificate dal mappale 328 sub.1,2,3 nascono dalle unità immobiliari identificate dal mappale 248 sub. 1 e 2 con variazione catastale del 24/02/2004 prot.PT0018482.

La consistenza planimetrica del mappale 328 deriva dagli originali mappali 247,248,317 e 318, acquistati in proprietà esclusiva dal **** Omissis ****.



DATI CATASTALI

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



	10	328	5	2	A2	5	9	222	1138,79		
--	----	-----	---	---	----	---	---	-----	---------	--	--

Corrispondenza catastale

I dati indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono con i dati del bene pignorato. L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi legittimato, si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale. Per tale variazione catastale viene quantificata a corpo una spesa complessiva pari a € 1.000 circa, tra diritti catastali pari ad € 50 e spese tecniche per rilievo dei locali, restituzione grafica, redazione e presentazione della suddetta istanza pari ad € 950 circa comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è corredata dai diritti sulle parti comuni del fabbricato ed in particolare:

- sulla piscina, corte e locale tecnologico, distinti in catasto dal mappale 328 sub. 10, bene comune non censibile al mappale 328 sub. 5, 6, 7, 8, 9;
- sulla strada privata distinta in catasto dal mappale 328 sub.11, bene comune non censibile al mappale 328 sub. 5, 6, 7, 8, 9;
- sulla corte distinta in catasto dal mappale 328 sub.12, bene comune non censibile al mappale 328 sub. 5, 6, 7, 8, 9.

La descrizione della consistenza dei singoli B.C.N.C è stata tratta dall'atto di provenienza alla parte eseguita in quanto l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni presenti agli atti non sono conformi all'ultima variazione catastale inerente le parti comuni presentata in data 06/04/2010 protocollo n. PT0039567, priva di elaborato grafico e relativo elenco delle unità immobiliari create.

La piscina, di forma rettangolare e di dimensioni in pianta 6,00mx12,00m, è contornata da una lastrico solare con pavimentazione in gres che si estende lungo il perimetro della stessa per una larghezza variabile da un minimo di 2,30m ad un massimo di circa 8,50m, per una superficie complessiva di circa 280mq. Completano l'opera alcuni muretti in pietra che separano l'area del lastrico solare dalla zona di monte posta a quota superiore ed inerbita (vedi foto dello stato dei luoghi, allegato 1). Tra le parti comuni è inoltre compreso il locale tecnico interrato, posto sul lato Nord del complesso edilizio, che ospita la caldaia e l'impianto autoclave condominiali.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia delle parti comuni, dai sopralluoghi effettuati è emerso che la piscina con il lastrico solare e le altre opere connesse risultano privi di titolo edilizio, pertanto completamente abusivi, mentre il locale tecnico presenta difformità nella scala di accesso e nella partizione degli spazi interni.

Per regolarizzare tali abusi è necessario presentare una Richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi ed opere di cui all'art. 134 della stessa legge soggetti a rilascio di Permesso a Costruire. Per le modalità vedi successivo paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare".

Si fa presente che nell'atto di pignoramento vengono citati anche i diritti di comproprietà pari a 4/5 dell'intero sulla porzione di terreno ad uso strada di accesso distinta al catasto terreni del Comune di Montecatini Terme nel Foglio 10 dal mappale 333, gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di altre unità immobiliari, riportata nella Sezione D nella Nota di trascrizione del Pignoramento trascritto a Pescia il 21/11/2016 al R.P. 3552 e R.G. 4700.

Tale particella è stata però oggetto di restrizione dei beni in merito all'originaria Ipoteca Volontaria



trascritta a Pescia il 09/07/2007 al R.P.1520 e R.G.4851, come da Annotamento a Iscrizione annotato a Pescia il 01/10/2010 al R.P. 797 e R.G. 4420 (Vedi Allegato 6.12).

Si ritiene pertanto che non sia possibile procedere alla vendita forzata tramite pignoramento della suddetta quota, che ad oggi risulta libera e di proprietà della società esecutata, ma che la stessa debba essere venduta contestualmente alla vendita degli appartamenti poiché unica strada per accedere al complesso immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso all'intero complesso immobiliare di cui fa parte l'unità in oggetto avviene dalla pubblica via attraverso strada privata in parte di uso comune ed in parte gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, anche di altre proprietà limitrofe, insistente sui mappali 81, 326, 327 e 333 tutti del foglio di mappa 10, come risulta dall'ultimo atto di provenienza.

È inoltre presente una servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo limitatamente ad uno stradello della larghezza di mt. 4 indicato sulle originali particelle 247, 248 e 317 del foglio di mappa 10, a favore del confinante fondo di proprietà dei coniugi **** Omissis ****, costituito con Atto trascritto a Pescia il 08/03/1988 al R.P. 641 e R.G. 969 (Vedi Allegato 6.8). Tale servitù risulta difficilmente esercitabile in quanto il suddetto stradello è attualmente chiuso all'interno della proprietà privata.

Infine è presente una servitù di elettrodotto gravante sugli originali mappali 36 e 37 del foglio di mappa 10 trascritta a Pescia il 12/10/1959 al Vol. 452 N. 1303 (Vedi Allegato 5.11).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione, di tipo da terra a tetto libera su tre lati, è posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). Fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, collegati internamente da un vano scala. È composta al piano interrato da un locale ad uso cantina, al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, al piano primo da due camere, bagno e disimpegno. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un loggiato sul lato Est, di un ampio porticato sul lato Nord, e di un resede di terreno ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati ad Ovest, a Nord e ad Est. Al piano primo sono presenti due terrazzi sui lati Est ed Ovest con accessi rispettivamente dalle camere e dal disimpegno.

Le strutture portanti verticali del fabbricato sono miste in cemento armato e muratura portante. I solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento tipo "bausta", mentre i solai di calpestio a piano terra e a piano interrato sono presumibilmente costituiti da una soletta di cls con sottostante vespaio aerato. La copertura è a falde multiple con manto in laterizio. Il terrazzo posto a livello di piano primo sul lato ovest è del tipo a tasca inserito nella falda della copertura.

Al piano interrato il pavimento è costituito da piastrelle in gres, mentre al piano terra solo la cucina, il bagno ed il ripostiglio risultano pavimentati, con piastrelle in gres, mentre l'ingresso-soggiorno-pranzo ed il disimpegno sono privi di pavimenti, ma dotati del solo massetto di sottofondo. La cucina ed il bagno sono inoltre dotati dei rivestimenti alle pareti.

Le scale interne sono rivestite in pietra di colore chiaro, mentre al piano primo i pavimenti sono in parquet nelle camere e nel disimpegno, e in piastrelle di gres nel bagno, il quale è dotato anche di rivestimento alle pareti.

Entrambi i bagni sono dotati dei sanitari.

Tutte le finestre dell'abitazione sono in legno con vetri camera, e persiane anch'esse in legno. Le

finestre poste a livello di piano terra sono dotate di inferriate metalliche. La porta di accesso all'abitazione è costituita da un portoncino blindato, mentre tutte le altre porte-finestre sono in legno con vetri camera e dotate di persiane di legno.

Non sono presenti le porte interne.

Per quanto riguarda le pavimentazioni esterne, tutto il marciapiede ha una pavimentazione in lastre di porfido, così come il loggiato di accesso all'abitazione posto sul lato Est e il porticato posto sul lato Nord. I terrazzi posti a livello del piano primo sono dotati invece di pavimenti in gres.

Il resede esterno esclusivo che si sviluppa sui lati Ovest, Nord ed Est è in terra e quasi interamente inerbito e piantumato ad olivi.

L'abitazione è dotata di contatore Enel, ma non è collegata alla rete gas/metano. L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale, con caldaia a gasolio posta in locale a comune dedicato, per riscaldamento e ACS; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa o termoarredi nei bagni, nella quasi totalità non allacciati alle tubazioni ed in alcuni casi nemmeno montati ma semplicemente posati a terra. La caldaia risulta disattivata.

Per quanto riguarda il sistema di smaltimento dei liquami l'immobile non è allacciato alla fognatura comunale, ma risulta regolarmente autorizzato ad un sistema di smaltimento recapitante fuori fognatura. L'immobile non è inoltre allacciato alla rete idrica, ma è asservito da un pozzo condominiale dotato di impianto di potabilizzazione, del quale non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità.

La finitura interna dell'appartamento è tutta a intonaco civile. Le facciate esterne sono intonacate. Le altezze utili al piano terra sono di 2,70m per tutti i vani, mentre al piano interrato l'altezza utile è di 2,50m. Al piano primo, essendo il soffitto a tetto inclinato le altezze utili sono variabili da un minimo di 2,40m ad un massimo di 3,14m.

Nel complesso le finiture presenti nell'immobile si possono considerare di alto livello, mentre lo stato di manutenzione non è buono. L'immobile dal momento della sua ristrutturazione, derivante dal frazionamento del complesso edilizio, non è mai stato completamente terminato e quindi abitato. Molti segni di degrado sono infatti imputabili alla mancata areazione dei locali ed al mancato utilizzo degli stessi, mentre in alcuni casi sono presenti danni provocati da problemi di infiltrazione. Nel dettaglio si evidenzia che al piano interrato sono presenti fenomeni di umidità lungo le pareti perimetrali a contatto con il terreno. Il piano terra è quello che presenta la situazione di degrado peggiore, in quanto sono evidenti sia problemi di umidità e muffa dovuti alla mancata areazione dei locali nel tempo, sia tracce di infiltrazioni che hanno interessato tutte la parti dei vari locali, compresi alcuni infissi. Gli stessi problemi si rilevano anche al piano primo, dove, in particolare il pavimento in parquet presenta ancora il rivestimento in cartone tipico delle fasi post realizzative, ma appare in parte rovinato da infiltrazioni di acqua.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile dato il suo stato non è abitato.

E' stata presentata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di eventuali contratti registrati sull'immobile oggetto di pignoramento ed è stata ricevuta risposta datata 06/08/2018, con la quale si confermava l'assenza di contratti di locazione, comodato o altro contratto .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1971 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Feri	28/04/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	08/05/1971		951
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/02/1988 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Atto di Permuta	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Lenzi Ciro	16/02/1988			27776	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	08/03/1988			969	641
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2005 al 14/03/2016	**** Omissis ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	27/09/2005	129249	12554
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	30/09/2005	5055	2795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/03/2016 al	**** Omissis ****	Scissione di società	



23/10/2018	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Raspini Gaetano	14/03/2016	142721	20617
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pescia	18/03/2016	1101	750
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Quanto venduto alla società ADL immobiliare, era pervenuto al sig. con atto di compravendita del 1971 relativamente ai mappali 247 e 248 e con atto di permuta del 1988 relativamente ai mappali 317 e 318.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescia aggiornate al 04/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Pescia il 09/07/2007
 Reg. gen. 4851 - Reg. part. 1520
 Quota: 1/1
 Importo: € 8.240.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 4.120.000,00
 Rogante: Notaio Raspini Gaetano
 Data: 04/07/2007
 N° repertorio: 134466
 N° raccolta: 14593
 Note: L'ipoteca grava sulle unità immobiliari identificate al CF nel foglio 10 mappale 328 subalterni 1,2,3. E' presente una Annotazione per restrizione beni trascritta a Pescia il 1/10/2010 al n.797 che si allega.
- Decreto ingiuntivo** derivante da Ipoteca giudiziale
 Iscritto a Pescia il 10/09/2013
 Reg. gen. 3115 - Reg. part. 557
 Quota: 1/1
 Importo: € 55.000,00
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 45.600,00
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 20/04/2013
N° repertorio: 4699
N° raccolta: 13



Trascrizioni

- **Preliminare di vendita**
Trascritto a Pescia il 09/02/2004
Reg. gen. 629 - Reg. part. 366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 21/11/2016
Reg. gen. 4700 - Reg. part. 3252
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella annotazione di cancellazione o restrizione delle sopraelencate formalità per importi stimati da calcolarsi come segue :

1)Nota di Iscrizione Ipoteca volontaria R.P. 1520 del 2007
Tassa Ipotecaria € 35,00
Totale € 35,00

2)Nota di Iscrizione Ipoteca giudiziale R.P. 557 del 2013
Imposta ipotecaria € 275,00
Imposta di bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00
Totale € 369,00

3)Nota di Trascrizione R.P. 3252 del 2016
Imposta ipotecaria € 200,00
Imposta di bollo € 59,00
Tassa Ipotecaria € 35,00
Totale € 294,00

Lo scrivente precisa che la suddetta valutazione dei costi vivi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli è una mera stima in quanto l'effettiva quantificazione dei costi può essere effettuata



solo al momento della presentazione delle formalità di annotamento e/o cancellazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA



Il complesso edilizio, cui l'unità immobiliare appartiene, è stato realizzato in esecuzione della licenza Edilizia n. 1416 del 14 giugno 1972 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme e successiva variante n. 3348 del 13 aprile 1978. Si trattava nella sua origine di un'unica unità immobiliare ad uso abitativo. Il suddetto fabbricato è stato dichiarato abitabile con decreto in data 19/09/1978, Pratica n. 2254 protocollo n. 05462/3. Per alcune opere abusive eseguite in difformità e/o assenza di provvedimenti autorizzativi è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. C85/2279 in data 18/12/2003.

Il fabbricato è stato poi frazionato in 5 unità immobiliari (denominate negli elaborati progettuali A1, A2, A3, A4 e A5) e ristrutturato in base ai seguenti titoli edilizi: - Denuncia di Inizio Attività presentata al suddetto Comune in data 11 agosto 2006 pratica n. 2005/0785; - Denuncia di Inizio Attività pratica n. 2007/0015 presentata al suddetto Comune in data 05/01/2007 a variante della precedente; - Denuncia di Inizio Attività pratica n. 2007/0276 presentata al suddetto Comune in data 15/01/2008 a variante della sopra citata DIA 2005/0785.

In data 23/11/2009 con protocollo n. 2009/0766, è stato presentato al suddetto Comune lo stato finale, ai sensi dell'art. 83, comma 12, e art. 84 comma 3, della L.R. n. 1/2005 e contestualmente la Dichiarazione di fine lavori.

In data 18/08/2010 è stato presentato a firma di tecnico abilitato il Certificato di Abitabilità/Agibilità, con il quale è stata attestata l'abitabilità dell'intero complesso immobiliare, assunto al Protocollo Generale del detto comune al n. 31.027 pratica n. 2010/0619.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile è provvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica datato 21/07/2010, dal quale risulta che l'unità immobiliare in oggetto ricade in Classe "D".

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto (unità A1 degli elaborati progettuali relativi alla ristrutturazione), è emerso che, pur riscontrando una sostanziale corrispondenza tra la distribuzione planivolumetrica dello stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultimo stato licenziato, sono presenti alcune difformità relative alle dimensioni di alcuni locali e di alcune aperture esterne. In particolare dai rilievi effettuati risulta che la parete di confine con l'unità attigua denominata A2 è traslata di circa 30cm verso quest'ultima, comportando di conseguenza un aumento della consistenza planivolumetrica dell'unità in oggetto.

Per regolarizzare tali difformità è necessario presentare una Richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi ed opere di cui all'art. 135 della stessa legge soggetti a rilascio dell'Attestazione di conformità in Sanatoria. Per le modalità vedi successivo paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare".



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.715,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.430,00



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed integrata con l'atto di provenienza alla società **** Omissis **** erroneamente descritto nella certificazione notarile allegata agli atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI



L'unità immobiliare confina a nord e a sud con proprietà parte eseguita, a est e ovest con parti comuni, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,00 mq	156,00 mq	1,00	156,00 mq	0,00 m	
Terrazza (fino a 25 mq)	21,50 mq	24,00 mq	0,30	7,20 mq	0,00 m	
Loggia (fino a 25mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	
Loggia (oltre 25 mq)	25,00 mq	28,00 mq	0,10	2,80 mq	0,00 m	
Resede (fino a 156 mq)	156,00 mq	156,00 mq	0,10	15,60 mq	0,00 m	
Resede (oltre 156 mq)	99,00 mq	99,00 mq	0,02	1,98 mq	0,00 m	
Cantina	107,00 mq	123,00 mq	0,50	61,50 mq	0,00 m	
Soffitta	5,50 mq	7,00 mq	0,50	3,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				256,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				256,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento immobiliare trascritto a Pescia il 21/11/2016 al Reg. gen. 4700 e Reg. part. 3252, per la quota di 1/1 proprietà, a favore di

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2009 al 08/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 328, Sub. 6 Categoria F3
Dal 08/04/2009 al 21/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 328, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 10
Dal 21/12/2009 al 14/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 328, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2

		Cl.5, Cons. 10
Dal 14/03/2016 al 23/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 328, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10 Rendita € 1.265,32

Ai fini della cronistoria catastale si fa presente che il mappale 328 sub. 5 nasce con la variazione catastale del 05/03/2009 prot. PT0034864 che sopprimeva il mappale 328 sub.1,2,3, il tutto intestato alla ditta **** Omissis ****.

Le unità immobiliari identificate dal mappale 328 sub.1,2,3 nascono dalle unità immobiliari identificate dal mappale 248 sub. 1 e 2 con variazione catastale del 24/02/2004 prot.PT0018482.

La consistenza planimetrica del mappale 328 deriva dagli originali mappali 247,248,317 e 318, acquistati in proprietà esclusiva dal **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	328	6	2	A2	5	10		1265,32			

Corrispondenza catastale

I dati indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono con i dati del bene pignorato.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi legittimato, si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale. Per tale variazione catastale viene quantificata a corpo una spesa complessiva pari a € 1.000 circa, tra diritti catastali pari ad € 50 e spese tecniche per rilievo dei locali, restituzione grafica, redazione e presentazione della suddetta istanza pari ad € 950 circa comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è corredata dai diritti sulle parti comuni del fabbricato ed in particolare:

- sulla piscina, corte e locale tecnologico, distinti in catasto dal mappale 328 sub. 10, bene comune non censibile al mappale 328 sub. 5, 6, 7, 8, 9;
- sulla strada privata distinta in catasto dal mappale 328 sub.11, bene comune non censibile al mappale 328 sub. 5, 6, 7, 8, 9;
- sulla corte distinta in catasto dal mappale 328 sub.12, bene comune non censibile al mappale 328 sub. 5, 6, 7, 8, 9.

La descrizione della consistenza dei singoli B.C.N.C è stata tratta dall'atto di provenienza alla parte eseguita in quanto l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni presenti agli atti non sono conformi all'ultima variazione catastale inerente le parti comuni presentata in data 06/04/2010 protocollo n. PT0039567, priva di elaborato grafico e relativo elenco delle unità immobiliari create.

La piscina, di forma rettangolare e di dimensioni in pianta 6,00mx12,00m, è contornata da una lastrico solare con pavimentazione in gres che si estende lungo il perimetro della stessa per una larghezza variabile da un minimo di 2,30m ad un massimo di circa 8,50m, per una superficie complessiva di circa 280mq. Completano l'opera alcuni muretti in pietra che separano l'area del lastrico solare dalla zona di monte posta a quota superiore ed inerbita (vedi foto dello stato dei luoghi, allegato 2). Tra le parti comuni è inoltre compreso il locale tecnico interrato, posto sul lato Nord del complesso edilizio, che ospita la caldaia e l'impianto autoclave condominiali.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia delle parti comuni, dai sopralluoghi effettuati è emerso che la piscina con il lastrico solare e le altre opere connesse risultano privi di titolo edilizio, pertanto completamente abusivi, mentre il locale tecnico presenta difformità nella scala di accesso e nella partizione degli spazi interni.

Per regolarizzare tali abusi è necessario presentare una Richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi ed opere di cui all'art. 134 della stessa legge soggetti a rilascio di Permesso a Costruire. Per le modalità vedi successivo paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare".

Si fa presente che nell'atto di pignoramento vengono citati anche i diritti di comproprietà pari a 4/5 dell'intero sulla porzione di terreno ad uso strada di accesso distinta al catasto terreni del Comune di Montecatini Terme nel Foglio 10 dal mappale 333, gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di altre unità immobiliari, riportata nella Sezione D nella Nota di trascrizione del Pignoramento trascritto a Pescia il 21/11/2016 al R.P. 3552 e R.G. 4700.

Tale particella è stata però oggetto di restrizione dei beni in merito all'originaria Ipoteca Volontaria trascritta a Pescia il 09/07/2007 al R.P.1520 e R.G.4851, come da Annotamento a Iscrizione annotato a Pescia il 01/10/2010 al R.P. 797 e R.G. 4420 (Vedi Allegato 6.12).

Si ritiene pertanto che non sia possibile procedere alla vendita forzata tramite pignoramento della suddetta quota, che ad oggi risulta libera e di proprietà della società eseguita, ma che la stessa debba essere venduta contestualmente alla vendita degli appartamenti poiché unica strada per accedere al complesso immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso all'intero complesso immobiliare di cui fa parte l'unità in oggetto avviene dalla pubblica via attraverso strada privata in parte di uso comune ed in parte gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, anche di altre proprietà limitrofe, insistente sui mappali 81, 326, 327 e 333 tutti del foglio di mappa 10, come risulta dall'ultimo atto di provenienza.

È inoltre presente una servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo limitatamente ad uno stradello della larghezza di mt. 4 indicato sulle originali particelle 247, 248 e 317 del foglio di mappa 10, a favore del confinante fondo di proprietà dei coniugi **** Omissis ****, costituito con Atto trascritto a Pescia il 08/03/1988 al R.P. 641 e R.G. 969 (Vedi Allegato 6.8). Tale servitù risulta difficilmente esercitabile in quanto il suddetto stradello è attualmente chiuso all'interno della proprietà privata.

Infine è presente una servitù di elettrodotto gravante sugli originali mappali 36 e 37 del foglio di mappa 10 trascritta a Pescia il 12/10/1959 al Vol. 452 N. 1303 (Vedi Allegato 5.11).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione, del tipo da terra a tetto libera su due lati, è posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, collegati da vani scala interni. È composta al piano interrato da ampio locale ad uso cantina e garage con accesso anche dall'esterno mediante rampa carrabile, al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, al piano primo da due camere (una dotata di piccola cabina armadio), due bagni (uno a servizio esclusivo di una camera), disimpegno e soffitta. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un loggiato sul lato est, e di un resede di terreno ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati ad Ovest e ad Est. Al piano primo è presente un ampio terrazzo sul lato Est con accesso dal disimpegno.

Le strutture portanti verticali del fabbricato sono miste in cemento armato e muratura portante. I solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento tipo "bausta", mentre i solai di calpestio a piano terra e a piano interrato sono presumibilmente costituiti da una soletta di cls con sottostante vespaio aerato. La copertura è a falde multiple con manto in laterizio. Il terrazzo posto a livello di piano primo è del tipo a tasca inserito nella falda della copertura.

Il piano interrato è privo di pavimento, ma dotato del solo massetto di sottofondo, mentre al piano terra tutti i locali hanno pavimenti in parquet, ad eccezione del bagno che è dotato di pavimento in gres. L'angolo cottura ed il bagno sono inoltre dotati dei rivestimenti alle pareti.

Le scale interne sono rivestite in pietra di colore chiaro, mentre al piano primo i pavimenti sono in parquet nelle camere e nel disimpegno, e in piastrelle di gres nei bagni, i quali sono dotati anche di rivestimenti alle pareti.

Entrambi i bagni sono dotati dei sanitari.

Tutte le finestre dell'abitazione sono in legno con vetri camera, e persiane anch'esse in legno. Le finestre poste a livello di piano terra sono dotate di inferriate metalliche. La porta di accesso all'abitazione è costituita da un portoncino blindato, mentre tutte le altre porte-finestre sono in legno con vetri camera e dotate di persiane di legno.

Non sono presenti le porte interne.

Per quanto riguarda le pavimentazioni esterne, tutto il marciapiede ha una pavimentazione in lastre di porfido, così come il loggiato di accesso all'abitazione posto sul lato Est. Il terrazzo posto a livello del piano primo è dotato invece di pavimento in gres.

Il resede esterno esclusivo che si sviluppa sul lato Ovest è in terra e quasi interamente inerbito e piantumato ad olivi, mentre quello che si sviluppa sul lato Est è in parte in terra ed in parte pavimentato con le stese lastre di porfido.

L'abitazione è dotata di contatore Enel, ma non è collegata alla rete gas/metano. L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale, con caldaia a gasolio posta in locale a comune dedicato, per riscaldamento e ACS; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa o termoarredi nei bagni, nella quasi totalità non allacciati alle tubazioni ed in alcuni casi nemmeno montati ma semplicemente posati a terra. La caldaia risulta disattivata.

Per quanto riguarda il sistema di smaltimento dei liquami l'immobile non è allacciato alla fognatura comunale, ma risulta regolarmente autorizzato ad un sistema di smaltimento recapitante fuori fognatura. L'immobile non è inoltre allacciato alla rete idrica, ma è asservito da un pozzo condominiale dotato di impianto di potabilizzazione, del quale non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità.

La finitura interna dell'appartamento è tutta a intonaco civile. Le facciate esterne sono intonacate. Le altezze utili al piano terra sono di 2,90m per tutti i vani, mentre al piano interrato l'altezza utile è di 3,30m. Al piano primo, essendo il soffitto a tetto inclinato le altezze utili sono variabili da un minimo di 2,00m ad un massimo di 3,30m.

Nel complesso le finiture presenti nell'immobile si possono considerare di alto livello, mentre lo stato di manutenzione non è buono. L'immobile dal momento della sua ristrutturazione, derivante dal frazionamento del complesso edilizio, non è mai stato completamente terminato e quindi abitato. Molti segni di degrado sono infatti imputabili alla mancata areazione dei locali ed al mancato utilizzo degli stessi, mentre in alcuni casi sono presenti danni provocati da problemi di infiltrazione. Nel dettaglio si evidenzia che al piano interrato sono presenti fenomeni di umidità lungo le pareti perimetrali a



contatto con il terreno; inoltre oltre a mancare la pavimentazione, come accennato in precedenza, quasi tutte le pareti sono ancora allo stato grezzo e prive dell'intonaco. Al piano terra sono evidenti sia problemi di umidità e muffa dovuti alla mancata areazione dei locali nel tempo, sia tracce di infiltrazioni che hanno interessato tutte le parti dei vari locali, compresi alcuni infissi; in particolare si notano evidenti distacchi della tinteggiatura e del velo dell'intonaco sul soffitto, e il pavimento in parquet presenta ancora il rivestimento in cartone tipico delle fasi post realizzative, e pertanto non è possibile determinare il suo stato di conservazione. Gli stessi problemi, ma in misura minore, si rilevano anche al piano primo, dove sul terrazzo si nota il distacco di parte della conversa in rame posta a protezione dei bordi della copertura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile dato il suo stato non è abitato.

E' stata presentata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di eventuali contratti registrati sull'immobile oggetto di pignoramento ed è stata ricevuta risposta datata 06/08/2018, con la quale si confermava l'assenza di contratti di locazione, comodato o altro contratto .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1971 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Feri	28/04/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	08/05/1971		951
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/1988 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Ciro	16/02/1988	27776	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	08/03/1988	969	641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2005 al 14/03/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	27/09/2005	129249	12554
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	30/09/2005	5055	2795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2016 al 23/10/2018	**** Omissis ****	Scissione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	14/03/2016	142721	20617
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	18/03/2016	1101	750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Quanto venduto alla società ADL immobiliare, era pervenuto al con atto di compravendita del 1971 relativamente ai mappali 247 e 248 e con atto di permuta del 1988 relativamente ai mappali 317 e 318.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescia aggiornate al 04/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 09/07/2007
Reg. gen. 4851 - Reg. part. 1520
Quota: 1/1
Importo: € 8.240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.120.000,00
Rogante: Notaio Raspini Gaetano
Data: 04/07/2007
N° repertorio: 134466
N° raccolta: 14593
Note: L'ipoteca grava sulle unità immobiliari identificate al CF nel foglio 10 mappale 328 subalterni 1,2,3. E' presente una Annotazione per restrizione beni trascritta a Pescia il 1/10/2010 al n.797 che si allega.
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Ipoteca giudiziale
Iscritto a Pescia il 10/09/2013
Reg. gen. 3115 - Reg. part. 557
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.600,00
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 20/04/2013
N° repertorio: 4699
N° raccolta: 13



Trascrizioni

- **Preliminare di vendita**
Trascritto a Pescia il 09/02/2004
Reg. gen. 629 - Reg. part. 366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 21/11/2016
Reg. gen. 4700 - Reg. part. 3252
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella annotazione di cancellazione o restrizione delle sopraelencate formalità per importi stimati da calcolarsi come segue :

1) Nota di Iscrizione Ipoteca volontaria R.P. 1520 del 2007

Tassa Ipotecaria € 35,00

Totale € 35,00

2) Nota di Iscrizione Ipoteca giudiziale R.P. 557 del 2013

Imposta ipotecaria € 275,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Totale € 369,00

3) Nota di Trascrizione R.P. 3252 del 2016

Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Totale € 294,00

Lo scrivente precisa che la suddetta valutazione dei costi vivi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli è una mera stima in quanto l'effettiva quantificazione dei costi può essere effettuata solo al momento della presentazione delle formalità di annotamento e/o cancellazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio, cui l'unità immobiliare appartiene, è stato realizzato in esecuzione della licenza Edilizia n. 1416 del 14 giugno 1972 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme e successiva variante n. 3348 del 13 aprile 1978. Si trattava nella sua origine di un'unica unità immobiliare ad uso abitativo. Il suddetto fabbricato è stato dichiarato abitabile con decreto in data 19/09/1978, Pratica n. 2254 protocollo n. 05462/3. Per alcune opere abusive eseguite in difformità e/o assenza di provvedimenti autorizzativi è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. C85/2279 in data 18/12/2003.

Il fabbricato è stato poi frazionato in 5 unità immobiliari (denominate negli elaborati progettuali A1, A2, A3, A4 e A5) e ristrutturato in base ai seguenti titoli edilizi: - Denuncia di Inizio Attività presentata al suddetto Comune in data 11 agosto 2006 pratica n. 2005/0785; - Denuncia di Inizio Attività pratica n. 2007/0015 presentata al suddetto Comune in data 05/01/2007 a variante della precedente; - Denuncia di Inizio Attività pratica n. 2007/0276 presentata al suddetto Comune in data 15/01/2008 a variante della sopra citata DIA 2005/0785.

In data 23/11/2009 con protocollo n. 2009/0766, è stato presentato al suddetto Comune lo stato finale, ai sensi dell'art. 83, comma 12, e art. 84 comma 3, della L.R. n. 1/2005 e contestualmente la Dichiarazione di fine lavori.

In data 18/08/2010 è stato presentato a firma di tecnico abilitato il Certificato di Abitabilità/Agibilità, con il quale è stata attestata l'abitabilità dell'intero complesso immobiliare, assunto al Protocollo Generale del detto comune al n. 31.027 pratica n. 2010/0619.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile è provvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica datato 21/07/2010, dal quale risulta che l'unità immobiliare in oggetto ricade in Classe "D".

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto (unità A2 degli elaborati progettuali relativi alla ristrutturazione), è emerso che, pur riscontrando una sostanziale corrispondenza tra la distribuzione planivolumetrica dello stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultimo stato licenziato, sono presenti alcune difformità relative alle dimensioni di alcuni locali e di alcune aperture esterne. In particolare dai rilievi effettuati risulta che al piano primo è presente una finestra nel bagno posto sul lato Ovest, che non risulta sugli elaborati grafici licenziati, mentre è chiusa una finestra della camera posta sul lato Est che invece risulta sugli elaborati suddetti.

Per regolarizzare tali difformità è necessario presentare una Richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi ed opere di cui all'art. 135 della stessa legge soggetti a rilascio dell'Attestazione di conformità in Sanatoria. Per le modalità vedi successivo paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.559,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.118,00



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed integrata con l'atto di provenienza alla società **** Omissis **** erroneamente descritto nella certificazione notarile allegata agli atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord, sud e ovest con proprietà parte esecutata, a est con parti comuni, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	155,00 mq	1,00	155,00 mq	0,00 m	
Terrazza (fino a 25 mq)	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	0,00 m	
Loggia (fino a 25mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	
Loggia (oltre 25 mq)	2,00 mq	2,00 mq	0,10	0,20 mq	0,00 m	
Resede	140,00 mq	140,00 mq	0,10	14,00 mq	0,00 m	
Cantina	52,00 mq	71,00 mq	0,50	35,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				216,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				216,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento immobiliare trascritto a Pescia il 21/11/2016 al Reg. gen. 4700 e Reg. part. 3252, per la quota di 1/1 proprietà, a favore di

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2009 al 08/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 328, Sub. 7 Categoria F3
Dal 08/04/2009 al 21/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 328, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9
Dal 21/12/2009 al 14/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 328, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9
Dal 14/03/2016 al 23/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 328, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 Rendita € 1.138,79

Ai fini della cronistoria catastale si fa presente che il mappale 328 sub. 5 nasce con la variazione catastale del 05/03/2009 prot. PT0034864 che sopprimeva il mappale 328 sub.1,2,3, il tutto intestato alla ditta **** Omissis ****.

Le unità immobiliari identificate dal mappale 328 sub.1,2,3 nascono dalle unità immobiliari identificate dal mappale 248 sub. 1 e 2 con variazione catastale del 24/02/2004 prot.PT0018482.

La consistenza planimetrica del mappale 328 deriva dagli originali mappali 247,248,317 e 318, acquistati in proprietà esclusiva dal **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	328	7	2	A2	5	9		1138,79		

Corrispondenza catastale
ASTE GIUDIZIARIE.it

I dati indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono con i dati del bene pignorato.
L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi legittimato, si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale. Per tale variazione catastale viene quantificata a corpo una spesa complessiva pari a € 1.000 circa, tra diritti catastali pari ad € 50 e spese tecniche per rilievo dei locali, restituzione grafica, redazione e presentazione della suddetta istanza pari ad € 950 circa comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è corredata dai diritti sulle parti comuni del fabbricato ed in particolare:

- sulla piscina, corte e locale tecnologico, distinti in catasto dal mappale 328 sub. 10, bene comune non censibile al mappale 328 sub. 5, 6, 7, 8, 9;
- sulla strada privata distinta in catasto dal mappale 328 sub.11, bene comune non censibile al mappale 328 sub. 5, 6, 7, 8, 9;
- sulla corte distinta in catasto dal mappale 328 sub.12, bene comune non censibile al mappale 328 sub. 5, 6, 7, 8, 9.

La descrizione della consistenza dei singoli B.C.N.C è stata tratta dall'atto di provenienza alla parte eseguita in quanto l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni presenti agli atti non sono conformi all'ultima variazione catastale inerente le parti comuni presentata in data 06/04/2010 protocollo n. PT0039567, priva di elaborato grafico e relativo elenco delle unità immobiliari create.

La piscina, di forma rettangolare e di dimensioni in pianta 6,00mx12,00m, è contornata da una lastrico solare con pavimentazione in gres che si estende lungo il perimetro della stessa per una larghezza variabile da un minimo di 2,30m ad un massimo di circa 8,50m, per una superficie complessiva di circa 280mq. Completano l'opera alcuni muretti in pietra che separano l'area del lastrico solare dalla zona di monte posta a quota superiore ed inerbita (vedi foto dello stato dei luoghi, allegato 3). Tra le parti comuni è inoltre compreso il locale tecnico interrato, posto sul lato Nord del complesso edilizio, che ospita la caldaia e l'impianto autoclave condominiali.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia delle parti comuni, dai sopralluoghi effettuati è emerso che la piscina con il lastrico solare e le altre opere connesse risultano privi di titolo edilizio, pertanto completamente abusivi, mentre il locale tecnico presenta difformità nella scala di accesso e nella partizione degli spazi interni.

Per regolarizzare tali abusi è necessario presentare una Richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi ed opere di cui all'art. 134 della stessa legge soggetti a rilascio di Permesso a Costruire. Per le modalità vedi successivo paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare".

Si fa presente che nell'atto di pignoramento vengono citati anche i diritti di comproprietà pari a 4/5 dell'intero sulla porzione di terreno ad uso strada di accesso distinta al catasto terreni del Comune di Montecatini Terme nel Foglio 10 dal mappale 333, gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di altre unità immobiliari, riportata nella Sezione D nella Nota di trascrizione del Pignoramento trascritto a Pescia il 21/11/2016 al R.P. 3552 e R.G. 4700.

Tale particella è stata però oggetto di restrizione dei beni in merito all'originaria Ipoteca Volontaria trascritta a Pescia il 09/07/2007 al R.P.1520 e R.G.4851, come da Annotamento a Iscrizione annotato a Pescia il 01/10/2010 al R.P. 797 e R.G. 4420 (Vedi Allegato 6.12).

Si ritiene pertanto che non sia possibile procedere alla vendita forzata tramite pignoramento della suddetta quota, che ad oggi risulta libera e di proprietà della società eseguita, ma che la stessa debba essere venduta contestualmente alla vendita degli appartamenti poiché unica strada per accedere al complesso immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso all'intero complesso immobiliare di cui fa parte l'unità in oggetto avviene dalla pubblica via attraverso strada privata in parte di uso comune ed in parte gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, anche di altre proprietà limitrofe, insistente sui mappali 81, 326, 327 e 333 tutti del foglio di mappa 10, come risulta dall'ultimo atto di provenienza.

È inoltre presente una servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo limitatamente ad uno stradello della larghezza di mt. 4 indicato sulle originali particelle 247, 248 e 317 del foglio di mappa 10, a favore del confinante fondo di proprietà dei coniugi **** Omissis ****, costituito con Atto trascritto a Pescia il 08/03/1988 al R.P. 641 e R.G. 969 (Vedi Allegato 6.8). Tale servitù risulta difficilmente esercitabile in quanto il suddetto stradello è attualmente chiuso all'interno della proprietà privata.

Infine è presente una servitù di elettrodotto gravante sugli originali mappali 36 e 37 del foglio di mappa 10 trascritta a Pescia il 12/10/1959 al Vol. 452 N. 1303 (Vedi Allegato 5.11).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione, del tipo da terra a tetto libera su due lati, è posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, collegati da un vano scala interno. È composta al piano interrato da ampio locale ad uso cantina suddiviso in più locali, al piano terra dall'ingresso, dal quale mediante una rampa di scale si accede direttamente al piano primo dove è presente un ampio soggiorno con zona pranzo e caminetto, l'angolo cottura, un disimpegno, tre camere, due bagni ed un ripostiglio. Dal soggiorno si accede a due ampie terrazze coperte poste sui lati a Sud e ad Est. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un resede ad uso esclusivo che si sviluppa sul lato ad Est adiacente all'accesso.

Le strutture portanti verticali del fabbricato sono miste in cemento armato e muratura portante. I solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento tipo "bausta", mentre i solai di calpestio a piano terra e a piano interrato sono presumibilmente costituiti da una soletta di cls con sottostante vespaio aerato. La copertura è a falde multiple con manto in laterizio.

Il piano interrato ha pavimenti in cotto, mentre l'ingresso al piano terra ha pavimento in gres. Tutti gli altri locali hanno pavimenti in parquet, ad eccezione dei bagni che sono dotati di pavimenti in gres. L'angolo cottura ed i bagni sono inoltre dotati dei rivestimenti alle pareti.

Le scale interne sono rivestite in pietra di colore chiaro. Entrambi i bagni sono dotati dei sanitari.

Tutte le finestre dell'abitazione sono in legno con vetri camera, e persiane anch'esse in legno. La porta di accesso all'abitazione è costituita da un portoncino blindato, mentre tutte le altre porte-finestre sono in legno con vetri camera e dotate di persiane di legno, ad eccezione della grande vetrata che affaccia sul terrazzo a Sud, che è in alluminio con vetri camera del tipo scorrevole.

Le porte interne sono in legno massello.

Per quanto riguarda le pavimentazioni esterne, tutto il marciapiede ha una pavimentazione in lastre di porfido, così come il loggiato di accesso all'abitazione posto sul lato Est. Il terrazzo posto a Sud è dotato anch'esso di pavimento in lastre di porfido, mentre quello esposto a Sud ha pavimento in cotto.

Il resede esterno esclusivo che si sviluppa sul lato Est è quasi interamente pavimentato con le stesse lastre di porfido.

L'abitazione è dotata di contatore Enel, ma non è collegata alla rete gas/metano. L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale, con caldaia a gasolio posta in locale a comune dedicato, per riscaldamento e ACS; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa o termoarredi nei bagni, nella quasi totalità non allacciati alle tubazioni ed in alcuni casi nemmeno montati ma semplicemente posati a terra. La caldaia risulta disattivata.

Per quanto riguarda il sistema di smaltimento dei liquami l'immobile non è allacciato alla fognatura comunale, ma risulta regolarmente autorizzato ad un sistema di smaltimento recapitante fuori



fognatura. L'immobile non è inoltre allacciato alla rete idrica, ma è asservito da un pozzo condominiale dotato di impianto di potabilizzazione, del quale non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità. La finitura interna dell'appartamento è tutta a intonaco civile. Le facciate esterne sono intonacate. Parte del soffitto del soggiorno è in legno lamellare a vista, così come la copertura del terrazzo posto a Sud. Nel soggiorno è presente un ampio caminetto. Al piano interrato sono presenti lungo le pareti delle scaffalature in laterizio murato per il deposito di bottiglie di vino.

L'altezza utile al piano interrato è di 2,50m. Al piano primo nella zona soggiorno essendo il soffitto a tetto inclinato le altezze utili sono variabili da un minimo di 2,30m ad un massimo di 3,90m, mentre nella zona notte l'altezza utile è di 2,70m.

Nel complesso le finiture presenti nell'immobile si possono considerare di alto livello, e lo stato di manutenzione è buono. L'immobile dal momento della sua ristrutturazione, derivante dal frazionamento del complesso edilizio, è stato completato ma mai abitato. Sono presenti segni di umidità a livello dei pavimenti e di alcune pareti dei locali del piano interrato, imputabili alla mancata areazione, mentre tutte le altre zone dell'abitazione risultano integre e perfettamente conservate. In particolare si evidenzia che tutti i pavimenti in parquet del piano primo presentano ancora il rivestimento protettivo in cartone, tipico delle fasi post realizzative, perfettamente integro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile dato il suo stato non è abitato.

E' stata presentata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di eventuali contratti registrati sull'immobile oggetto di pignoramento ed è stata ricevuta risposta datata 06/08/2018, con la quale si confermava l'assenza di contratti di locazione, comodato o altro contratto .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1971 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Feri	28/04/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	08/05/1971		951
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/02/1988 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Ciro	16/02/1988	27776	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	08/03/1988	969	641
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/09/2005 al 14/03/2016					
**** Omissis ****					
Compravendita					
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
Notaio Raspini Gaetano	27/09/2005	129249	12554		
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	30/09/2005	5055	2795		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 14/03/2016 al 23/10/2018					
**** Omissis ****					
Scissione di società					
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
Notaio Raspini Gaetano	14/03/2016	142721	20617		
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	18/03/2016	1101	750		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Quanto venduto alla società ADL immobiliare, era pervenuto al sig. con atto di compravendita del 1971 relativamente ai mappali 247 e 248 e con atto di permuta del 1988

relativamente ai mappali 317 e 318.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescia aggiornate al 04/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 09/07/2007
Reg. gen. 4851 - Reg. part. 1520
Quota: 1/1
Importo: € 8.240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.120.000,00
Rogante: Notaio Raspini Gaetano
Data: 04/07/2007
N° repertorio: 134466
N° raccolta: 14593
Note: L'ipoteca grava sulle unità immobiliari identificate al CF nel foglio 10 mappale 328 subalterni 1,2,3. E' presente una Annotazione per restrizione beni trascritta a Pescia il 1/10/2010 al n.797 che si allega.
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Ipoteca giudiziale
Iscritto a Pescia il 10/09/2013
Reg. gen. 3115 - Reg. part. 557
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.600,00
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 20/04/2013
N° repertorio: 4699
N° raccolta: 13

Trascrizioni

- **Preliminare di vendita**
Trascritto a Pescia il 09/02/2004
Reg. gen. 629 - Reg. part. 366
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 21/11/2016
Reg. gen. 4700 - Reg. part. 3252
Quota: 1/1

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



Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella annotazione di cancellazione o restrizione delle sopraelencate formalità per importi stimati da calcolarsi come segue :

1) Nota di Iscrizione Ipoteca volontaria R.P. 1520 del 2007

Tassa Ipotecaria € 35,00

Totale € 35,00

2) Nota di Iscrizione Ipoteca giudiziale R.P. 557 del 2013

Imposta ipotecaria € 275,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Totale € 369,00

3) Nota di Trascrizione R.P. 3252 del 2016

Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Totale € 294,00

Lo scrivente precisa che la suddetta valutazione dei costi vivi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli è una mera stima in quanto l'effettiva quantificazione dei costi può essere effettuata solo al momento della presentazione delle formalità di annotamento e/o cancellazioni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio, cui l'unità immobiliare appartiene, è stato realizzato in esecuzione della licenza Edilizia n. 1416 del 14 giugno 1972 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme e successiva variante n. 3348 del 13 aprile 1978. Si trattava nella sua origine di un'unica unità immobiliare ad uso abitativo. Il suddetto fabbricato è stato dichiarato abitabile con decreto in data 19/09/1978, Pratica n. 2254 protocollo n. 05462/3. Per alcune opere abusive eseguite in difformità e/o assenza di provvedimenti autorizzativi è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. C85/2279 in data 18/12/2003.

Il fabbricato è stato poi frazionato in 5 unità immobiliari (denominate negli elaborati progettuali A1, A2, A3, A4 e A5) e ristrutturato in base ai seguenti titoli edilizi: - Denuncia di Inizio Attività presentata al suddetto Comune in data 11 agosto 2006 pratica n. 2005/0785; - Denuncia di Inizio Attività pratica n. 2007/0015 presentata al suddetto Comune in data 05/01/2007 a variante della precedente; - Denuncia di Inizio Attività pratica n. 2007/0276 presentata al suddetto Comune in data 15/01/2008 a variante della sopra citata DIA 2005/0785.

In data 23/11/2009 con protocollo n. 2009/0766, è stato presentato al suddetto Comune lo stato finale, ai sensi dell'art. 83, comma 12, e art. 84 comma 3, della L.R. n. 1/2005 e contestualmente la Dichiarazione di fine lavori.



In data 18/08/2010 è stato presentato a firma di tecnico abilitato il Certificato di Abitabilità/Agibilità, con il quale è stata attestata l'abitabilità dell'intero complesso immobiliare, assunto al Protocollo Generale del detto comune al n. 31.027 pratica n. 2010/0619.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile è provvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica datato 21/07/2010, dal quale risulta che l'unità immobiliare in oggetto ricade in Classe "D".

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto (unità A3 degli elaborati progettuali relativi alla ristrutturazione), è emerso che, pur riscontrando una sostanziale corrispondenza tra la distribuzione planivolumetrica dello stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultimo stato licenziato, sono presenti alcune difformità relative alle dimensioni di alcuni locali e di alcune aperture esterne. In particolare dai rilievi effettuati risulta che al piano primo è chiusa una grande finestra del soggiorno esposta a Nord che invece risulta sugli elaborati grafici di progetto licenziati, mentre risulta mancante, nello stesso soggiorno, la scala per l'accesso al terrazzo posto a Sud presente invece sugli elaborati suddetti. Nella zona dell'angolo cottura si rileva una discordanza sulla posizione della muratura perimetrale, con uno spostamento della stessa verso il sottotetto e conseguente aumento della superficie calpestabile. Infine all'esterno si rileva che la posizione della scala di accesso all'abitazione risulta avere una conformazione diversa rispetto a quella licenziata.

Per regolarizzare tali difformità è necessario presentare una Richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi ed opere di cui all'art. 135 della stessa legge soggetti a rilascio dell'Attestazione di conformità in Sanatoria. Per le modalità vedi successivo paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.634,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.268,00



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed integrata con l'atto di provenienza alla società **** Omissis **** erroneamente descritto nella certificazione notarile allegata agli atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord e a est con proprietà parte esecutata, a sud con parti comuni, a ovest con proprietà **** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	137,00 mq	157,00 mq	1,00	157,00 mq	0,00 m	
Loggia (fino a 25mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	
Loggia (oltre 25 mq)	5,00 mq	5,00 mq	0,10	0,50 mq	0,00 m	
Resede (fino a 157 mq)	157,00 mq	157,00 mq	0,10	15,70 mq	0,00 m	
Resede (oltre 157 mq)	254,00 mq	254,00 mq	0,02	5,08 mq	0,00 m	
Taverna	118,00 mq	132,00 mq	0,50	66,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	251,78 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	251,78 mq	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Formalità a cui fa riferimento la procedura è il Pignoramento immobiliare trascritto a Pescia il 21/11/2016 al Reg. gen. 4700 e Reg. part. 3252, per la quota di 1/1 proprietà, a favore di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2009 al 08/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 328, Sub. 8 Categoria F3
Dal 08/04/2009 al 21/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 328, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9
Dal 21/12/2009 al 14/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 328, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9
Dal 14/03/2016 al 23/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 328, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 9 Rendita € 1.138,79

Ai fini della cronistoria catastale si fa presente che il mappale 328 sub. 5 nasce con la variazione catastale del 05/03/2009 prot. PT0034864 che sopprimeva il mappale 328 sub.1,2,3, il tutto intestato alla ditta **** Omissis ****.

Le unità immobiliari identificate dal mappale 328 sub.1,2,3 nascono dalle unità immobiliari identificate dal mappale 248 sub. 1 e 2 con variazione catastale del 24/02/2004 prot.PT0018482.

La consistenza planimetrica del mappale 328 deriva dagli originali mappali 247,248,317 e 318, acquistati in proprietà esclusiva dal **** Omissis ****.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

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



				Cens.				catastale			
	10	328	8	2	A2	5	9		1138,79		



Corrispondenza catastale

I dati indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono con i dati del bene pignorato. L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi legittimato, si rende pertanto necessaria la presentazione di una variazione catastale. Per tale variazione catastale viene quantificata a corpo una spesa complessiva pari a € 1.000 circa, tra diritti catastali pari ad € 50 e spese tecniche per rilievo dei locali, restituzione grafica, redazione e presentazione della suddetta istanza pari ad € 950 circa comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è corredata dai diritti sulle parti comuni del fabbricato ed in particolare:

- sulla piscina, corte e locale tecnologico, distinti in catasto dal mappale 328 sub. 10, bene comune non censibile al mappale 328 sub. 5, 6, 7, 8, 9;
- sulla strada privata distinta in catasto dal mappale 328 sub.11, bene comune non censibile al mappale 328 sub. 5, 6, 7, 8, 9;
- sulla corte distinta in catasto dal mappale 328 sub.12, bene comune non censibile al mappale 328 sub. 5, 6, 7, 8, 9.

La descrizione della consistenza dei singoli B.C.N.C è stata tratta dall'atto di provenienza alla parte esecutata in quanto l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni presenti agli atti non sono conformi all'ultima variazione catastale inerente le parti comuni presentata in data 06/04/2010 protocollo n. PT0039567, priva di elaborato grafico e relativo elenco delle unità immobiliari create.

La piscina, di forma rettangolare e di dimensioni in pianta 6,00mx12,00m, è contornata da una lastrico solare con pavimentazione in gres che si estende lungo il perimetro della stessa per una larghezza variabile da un minimo di 2,30m ad un massimo di circa 8,50m, per una superficie complessiva di circa 280mq. Completano l'opera alcuni muretti in pietra che separano l'area del lastrico solare dalla zona di monte posta a quota superiore ed inerbita (vedi foto dello stato dei luoghi, allegato 4). Tra le parti comuni è inoltre compreso il locale tecnico interrato, posto sul lato Nord del complesso edilizio, che ospita la caldaia e l'impianto autoclave condominiali.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia delle parti comuni, dai sopralluoghi effettuati è emerso che la piscina con il lastrico solare e le altre opere connesse risultano privi di titolo edilizio, pertanto completamente abusivi, mentre il locale tecnico presenta difformità nella scala di accesso e nella partizione degli spazi interni.

Per regolarizzare tali abusi è necessario presentare una Richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi ed opere di cui all'art. 134 della stessa legge soggetti a rilascio di Permesso a Costruire. Per le modalità vedi successivo paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare".

Si fa presente che nell'atto di pignoramento vengono citati anche i diritti di comproprietà pari a 4/5 dell'intero sulla porzione di terreno ad uso strada di accesso distinta al catasto terreni del Comune di Montecatini Terme nel Foglio 10 dal mappale 333, gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di altre unità immobiliari, riportata nella Sezione D nella Nota di trascrizione del Pignoramento trascritto a Pescia il 21/11/2016 al R.P. 3552 e R.G. 4700.



Tale particella è stata però oggetto di restrizione dei beni in merito all'originaria Ipoteca Volontaria trascritta a Pescia il 09/07/2007 al R.P.1520 e R.G.4851, come da Annotamento a Iscrizione annotato a Pescia il 01/10/2010 al R.P. 797 e R.G. 4420 (Vedi Allegato 6.12).

Si ritiene pertanto che non sia possibile procedere alla vendita forzata tramite pignoramento della suddetta quota, che ad oggi risulta libera e di proprietà della società esecutata, ma che la stessa debba essere venduta contestualmente alla vendita degli appartamenti poiché unica strada per accedere al complesso immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso all'intero complesso immobiliare di cui fa parte l'unità in oggetto avviene dalla pubblica via attraverso strada privata in parte di uso comune ed in parte gravata da servitù di passo pedonale e carrabile, anche di altre proprietà limitrofe, insistente sui mappali 81, 326, 327 e 333 tutti del foglio di mappa 10, come risulta dall'ultimo atto di provenienza.

È inoltre presente una servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo limitatamente ad uno stradello della larghezza di mt. 4 indicato sulle originali particelle 247, 248 e 317 del foglio di mappa 10, a favore del confinante fondo di proprietà dei coniugi **** Omissis ****, costituito con Atto trascritto a Pescia il 08/03/1988 al R.P. 641 e R.G. 969 (Vedi Allegato 6.8). Tale servitù risulta difficilmente esercitabile in quanto il suddetto stradello è attualmente chiuso all'interno della proprietà privata.

Infine è presente una servitù di elettrodotto gravante sugli originali mappali 36 e 37 del foglio di mappa 10 trascritta a Pescia il 12/10/1959 al Vol. 452 N. 1303 (Vedi Allegato 5.11).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione, libera su due lati, è posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su due livelli, uno fuori terra ed uno interrato, collegati da un vano scala interno. È composta al piano interrato da un ampio locale ad uso taverna suddiviso in più locali, tra cui un bagno, al piano terra dall'ingresso, un ampio soggiorno con zona pranzo e angolo cottura, un disimpegno, tre camere, due bagni ed un locale guardaroba. Dal soggiorno si accede ad un loggiato posto sul lato a Sud e da questo al resede ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati a Ovest, a Sud e ad Est. Allo stesso resede si accede anche dalla camera esposta a Ovest. Il piano interrato è dotato di accesso anche dall'esterno mediante una rampa carrabile.

Le strutture portanti verticali del fabbricato sono miste in cemento armato e muratura portante. I solai intermedi e di copertura sono in latero-cemento tipo "bausta", mentre il solaio di calpestio a piano interrato è presumibilmente costituito da una soletta di cls con sottostante vespaio aerato. La copertura è a falde multiple con manto in laterizio.

Il piano interrato ha pavimenti in cotto, mentre tutti gli altri locali hanno pavimenti in parquet, ad eccezione dei bagni che sono dotati di pavimenti in gres o in marmo. L'angolo cottura ed i bagni sono inoltre dotati dei rivestimenti alle pareti.

Le scale interne sono rivestite in pietra di colore chiaro. Tutti i bagni mancano di alcuni dei sanitari previsti.

Tutte le finestre dell'abitazione sono in legno con vetri camera, e persiane anch'esse in legno. La porta di accesso all'abitazione è costituita da un portoncino blindato, mentre tutte le altre porte-finestre sono in legno con vetri camera e dotate di persiane di legno.

Le porte interne sono in legno massello.

Per quanto riguarda le pavimentazioni esterne, tutto il marciapiede perimetrale e la zona adiacente l'accesso hanno una pavimentazione in lastre di porfido, così come il loggiato posto sul lato Est. La



parte di resede non pavimentata è in terra e inerbita con piantumazioni di vario genere. L'abitazione è dotata di contatore Enel, ma non è collegata alla rete gas/metano. L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale, con caldaia a gasolio posta in locale a comune dedicato, per riscaldamento e ACS; i corpi scaldanti sono radiatori in ghisa al piano interrato e termoarredi nei bagni, nella quasi totalità non allacciati alle tubazioni ed in alcuni casi nemmeno montati ma semplicemente posati a terra. Al piano terra invece i corpi scaldanti sono costituiti da pannelli radianti posti sotto la pavimentazione. La caldaia risulta disattivata. Infine al piano terra è presente la predisposizione nelle varie stanze per l'impianto di raffrescamento.

Per quanto riguarda il sistema di smaltimento dei liquami l'immobile non è allacciato alla fognatura comunale, ma risulta regolarmente autorizzato ad un sistema di smaltimento recapitante fuori fognatura. L'immobile non è inoltre allacciato alla rete idrica, ma è asservito da un pozzo condominiale dotato di impianto di potabilizzazione, del quale non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità.

La finitura interna dell'appartamento è tutta a intonaco civile. Le facciate esterne sono intonacate. Al piano interrato è presente una zona predisposta per una cucina in muratura ed il caminetto, non terminati.

L'altezza utile al piano interrato è di 3,40m. Il piano terra si sviluppa su più livelli pertanto le altezze utili variano da un minimo di 2,70m, nella zona notte, ad un massimo di 3,80m nella zona giorno.

Nel complesso le finiture presenti nell'immobile si possono considerare di alto livello, e lo stato di manutenzione è buono. L'immobile dal momento della sua ristrutturazione, derivante dal frazionamento del complesso edilizio, è stato completato ma mai abitato. Sono presenti segni di umidità a livello dei pavimenti e di alcune pareti dei locali del piano interrato, imputabili alla mancata areazione, mentre tutte le altre zone dell'abitazione risultano integre e perfettamente conservate. In particolare si evidenzia che tutti i pavimenti in parquet del piano terra presentano ancora il rivestimento protettivo in cartone, tipico delle fasi post realizzative, perfettamente integro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile dato il suo stato non è abitato.

E' stata presentata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di eventuali contratti registrati sull'immobile oggetto di pignoramento ed è stata ricevuta risposta datata 06/08/2018, con la quale si confermava l'assenza di contratti di locazione, comodato o altro contratto .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/04/1971 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Feri	28/04/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	08/05/1971		951
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/1988 al 27/09/2005	**** Omissis ****	Atto di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Ciro	16/02/1988	27776	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	08/03/1988	969	641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2005 al 14/03/2016	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	27/09/2005	129249	12554
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	30/09/2005	5055	2795
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2016 al 23/10/2018	**** Omissis ****	Scissione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raspini Gaetano	14/03/2016	142721	20617
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare Pesca	18/03/2016	1101	750



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Quanto venduto alla società ADL immobiliare, era pervenuto al sig. con atto di compravendita del 1971 relativamente ai mappali 247 e 248 e con atto di permuta del 1988 relativamente ai mappali 317 e 318.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pescia aggiornate al 04/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Pescia il 09/07/2007
 Reg. gen. 4851 - Reg. part. 1520
 Quota: 1/1
 Importo: € 8.240.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 4.120.000,00
 Rogante: Notaio Raspini Gaetano
 Data: 04/07/2007
 N° repertorio: 134466
 N° raccolta: 14593
 Note: L'ipoteca grava sulle unità immobiliari identificate al CF nel foglio 10 mappale 328 subalterni 1,2,3. E' presente una Annotazione per restrizione beni trascritta a Pescia il 1/10/2010 al n.797 che si allega.
- Decreto ingiuntivo** derivante da Ipoteca giudiziale
 Iscritto a Pescia il 10/09/2013
 Reg. gen. 3115 - Reg. part. 557
 Quota: 1/1
 Importo: € 55.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 45.600,00
 Rogante: Tribunale di Pisa
 Data: 20/04/2013
 N° repertorio: 4699
 N° raccolta: 13

Trascrizioni



- **Preliminare di vendita**

Trascritto a Pescia il 09/02/2004

Reg. gen. 629 - Reg. part. 366

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 21/11/2016

Reg. gen. 4700 - Reg. part. 3252

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella annotazione di cancellazione o restrizione delle sopraelencate formalità per importi stimati da calcolarsi come segue :

1) Nota di Iscrizione Ipoteca volontaria R.P. 1520 del 2007

Tassa Ipotecaria € 35,00

Totale € 35,00

2) Nota di Iscrizione Ipoteca giudiziale R.P. 557 del 2013

Imposta ipotecaria € 275,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Totale € 369,00



3) Nota di Trascrizione R.P. 3252 del 2016

Imposta ipotecaria € 200,00

Imposta di bollo € 59,00

Tassa Ipotecaria € 35,00

Totale € 294,00

Lo scrivente precisa che la suddetta valutazione dei costi vivi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli è una mera stima in quanto l'effettiva quantificazione dei costi può essere effettuata solo al momento della presentazione delle formalità di annotamento e/o cancellazioni.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio, cui l'unità immobiliare appartiene, è stato realizzato in esecuzione della licenza Edilizia n. 1416 del 14 giugno 1972 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme e successiva variante n. 3348 del 13 aprile 1978. Si trattava nella sua origine di un'unica unità immobiliare ad uso abitativo. Il suddetto fabbricato è stato dichiarato abitabile con decreto in data 19/09/1978, Pratica n. 2254



protocollo n. 05462/3. Per alcune opere abusive eseguite in difformità e/o assenza di provvedimenti autorizzativi è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. C85/2279 in data 18/12/2003.

Il fabbricato è stato poi frazionato in 5 unità immobiliari (denominate negli elaborati progettuali A1, A2, A3, A4 e A5) e ristrutturato in base ai seguenti titoli edilizi: - Denuncia di Inizio Attività presentata al suddetto Comune in data 11 agosto 2006 pratica n. 2005/0785; - Denuncia di Inizio Attività pratica n. 2007/0015 presentata al suddetto Comune in data 05/01/2007 a variante della precedente; - Denuncia di Inizio Attività pratica n. 2007/0276 presentata al suddetto Comune in data 15/01/2008 a variante della sopra citata DIA 2005/0785.

In data 23/11/2009 con protocollo n. 2009/0766, è stato presentato al suddetto Comune lo stato finale, ai sensi dell'art. 83, comma 12, e art. 84 comma 3, della L.R. n. 1/2005 e contestualmente la Dichiarazione di fine lavori.

In data 18/08/2010 è stato presentato a firma di tecnico abilitato il Certificato di Abitabilità/Agibilità, con il quale è stata attestata l'abitabilità dell'intero complesso immobiliare, assunto al Protocollo Generale del detto comune al n. 31.027 pratica n. 2010/0619.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile è provvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica datato 21/07/2010, dal quale risulta che l'unità immobiliare in oggetto ricade in Classe "D".

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto (unità A4 degli elaborati progettuali relativi alla ristrutturazione), è emerso che, pur riscontrando una sostanziale corrispondenza tra la distribuzione planivolumetrica dello stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati grafici dell'ultimo stato licenziato, sono presenti alcune difformità relative alle dimensioni di alcuni locali e di alcune aperture esterne. In particolare dai rilievi effettuati risulta che al piano terra la porta finestra della camera che affaccia a Est risulta spostata verso l'esterno, con conseguente aumento della superficie calpestabile. Al piano interrato si rilevano differenze sulla posizione della porta di accesso al bagno e sui tramezzi del disimpegno prospiciente.

Per regolarizzare tali difformità è necessario presentare una Richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi ed opere di cui all'art. 135 della stessa legge soggetti a rilascio dell'Attestazione di conformità in Sanatoria. Per le modalità vedi successivo paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.256,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.512,00



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stata prevista dal sottoscritto la suddivisione in 4 lotti del compendio pignorato, uno per ogni unità abitativa.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore

Diritti di piena proprietà su abitazione da terra a tetto, libera su tre lati, posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, collegati internamente da un vano scala. È composta al piano interrato da un locale ad uso cantina, al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, al piano primo da due camere, bagno e disimpegno. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un loggiato sul lato est, di un ampio porticato sul lato Nord, e di un resede di terreno ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati ad Ovest, a Nord e ad Est. Al piano primo sono presenti due terrazzi sui lati Est ed Ovest con accessi rispettivamente dalle camere e dal disimpegno. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 328, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 666.120,00

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che complessivo), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Vista la peculiarità dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ha reperito copia dell'atto di compravendita riguardante l'unico immobile, tra quelli facenti parte dell'intero complesso edilizio, che è stato venduto dopo la ristrutturazione. Tale immobile, infatti, al momento della vendita presentava le stesse caratteristiche di quello in oggetto, pertanto costituisce il miglior riferimento comparativo per stabilire il valore commerciale al metro quadro. Dal suddetto atto di compravendita (Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lamberto Giusti, trascritto a Pescia il 17/09/2010 al R.P. 2567 e R.G. 4257) risulta che il prezzo di vendita dell'immobile è



stato fissato in 975.000€ (Novecentosettantacinquemila Euro). Dagli elaborati progettuali relativi alle pratiche edilizie di ristrutturazione il sottoscritto ha rilevato che la superficie commerciale complessiva ragguagliata dell'immobile è di 242,26mq, pertanto il valore di vendita al metro quadro è stato di 4.024,60 €/mq.

Dato lo stato di manutenzione in cui versa l'immobile in oggetto e l'attuale andamento del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene opportuno applicare una decurtazione del valore sopra indicato, applicando un prezzo al mq di 3.000,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore	222,04 mq	3.000,00 €/mq	€ 666.120,00	100,00	€ 666.120,00
Valore di stima:					€ 666.120,00

La quota proporzionale del lotto, relativa al costo stimato per la regolarizzazione del complesso edilizio oltre le spese per la regolarizzazione catastale, ammontano ad € 10.747,05

Pertanto il valore di stima finale del LOTTO è € 655.372,95, che si arrotonda a € **655.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore

Diritti di piena proprietà su abitazione da terra a tetto, libera su due lati, posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, collegati da vani scala interni. È composta al piano interrato da ampio locale ad uso cantina e garage con accesso anche dall'esterno mediante rampa carrabile, al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, al piano primo da due camere (una dotata di piccola cabina armadio), due bagni (uno a servizio esclusivo di una camera), disimpegno e soffitta. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un loggiato sul lato est, e di un resede di terreno ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati ad Ovest e ad Est. Al piano primo è presente un ampio terrazzo sul lato Est con accesso dal disimpegno. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 328, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 768.240,00

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che complessivo),

tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Vista la peculiarità dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ha reperito copia dell'atto di compravendita riguardante l'unico immobile, tra quelli facenti parte dell'intero complesso edilizio, che è stato venduto dopo la ristrutturazione. Tale immobile, infatti, al momento della vendita presentava le stesse caratteristiche di quello in oggetto, pertanto costituisce il miglior riferimento comparativo per stabilire il valore commerciale al metro quadro. Dal suddetto atto di compravendita (Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lamberto Giusti, trascritto a Pescia il 17/09/2010 al R.P. 2567 e R.G. 4257) risulta che il prezzo di vendita dell'immobile è stato fissato in 975.000€ (Novecentosettantacinquemila Euro). Dagli elaborati progettuali relativi alle pratiche edilizie di ristrutturazione il sottoscritto ha rilevato che la superficie commerciale complessiva ragguagliata dell'immobile è di 242,26mq, pertanto il valore di vendita al metro quadro è stato di 4.024,60 €/mq.

Dato lo stato di manutenzione in cui versa l'immobile in oggetto e l'attuale andamento del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene opportuno applicare una decurtazione del valore sopra indicato, applicando un prezzo al mq di 3.000,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terratetto Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore	256,08 mq	3.000,00 €/mq	€ 768.240,00	100,00	€ 768.240,00
				Valore di stima:	€ 768.240,00

La quota proporzionale del lotto, relativa al costo stimato per la regolarizzazione del complesso edilizio oltre le spese per la regolarizzazione catastale, ammontano ad € 10.747,05

Pertanto il valore di stima finale del LOTTO è € 757.492,95, che si arrotonda a € **755.000,00**

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore
 Diritti di piena proprietà su abitazione da terra a tetto, libera su due lati, posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, collegati da un vano scala interno. È composta al piano interrato da ampio locale ad uso cantina suddiviso in più locali, al piano terra dall'ingresso, dal quale mediante una rampa di scale si accede direttamente al piano primo dove è presente un ampio soggiorno con zona pranzo e caminetto, l'angolo cottura, un disimpegno, tre camere, due bagni ed un ripostiglio. Dal soggiorno si accede a due ampie terrazze coperte poste sui lati a Sud e ad Est. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un resede ad uso esclusivo che si sviluppa sul lato ad Est adiacente all'accesso. Sono

compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 328, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 758.450,00

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che complessivo), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Vista la peculiarità dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ha reperito copia dell'atto di compravendita riguardante l'unico immobile, tra quelli facenti parte dell'intero complesso edilizio, che è stato venduto dopo la ristrutturazione. Tale immobile, infatti, al momento della vendita presentava le stesse caratteristiche di quello in oggetto, pertanto costituisce il miglior riferimento comparativo per stabilire il valore commerciale al metro quadro. Dal suddetto atto di compravendita (Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lamberto Giusti, trascritto a Pescia il 17/09/2010 al R.P. 2567 e R.G. 4257) risulta che il prezzo di vendita dell'immobile è stato fissato in 975.000€ (Novecentosettantacinquemila Euro). Dagli elaborati progettuali relativi alle pratiche edilizie di ristrutturazione il sottoscritto ha rilevato che la superficie commerciale complessiva ragguagliata dell'immobile è di 242,26mq, pertanto il valore di vendita al metro quadro è stato di 4.024,60 €/mq.

Dato lo stato di manutenzione in cui versa l'immobile in oggetto e l'attuale andamento del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene opportuno applicare una decurtazione del valore sopra indicato, applicando un prezzo al mq di 3.500,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terratetto Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore	216,70 mq	3.500,00 €/mq	€ 758.450,00	100,00	€ 758.450,00
Valore di stima:					€ 758.450,00

La quota proporzionale del lotto, relativa al costo stimato per la regolarizzazione del complesso edilizio oltre le spese per la regolarizzazione catastale, ammontano ad € 10.747,05

Pertanto il valore di stima finale del LOTTO è € 747.702,50, che si arrotonda a € **745.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore

Diritti di piena proprietà su abitazione, libera su tre lati, posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su due livelli, uno fuori terra ed uno interrato, collegati da un vano scala interno. È composta al piano interrato da un ampio locale ad uso taverna suddiviso in più locali, tra cui un bagno, al piano terra dall'ingresso, un ampio soggiorno con zona pranzo e angolo cottura, un disimpegno, tre camere, due bagni ed un locale guardaroba. Dal soggiorno si accede ad un loggiato posto sul lato a Sud e da questo al resede ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati a Ovest, a Sud e ad Est. Allo stesso resede si accede anche dalla camera esposta a Ovest. Il piano interrato è dotato di accesso anche dall'esterno mediante una rampa carrabile. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 328, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 881.230,00

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, assieme alla ricerca dell'attuale valore di mercato (espresso sia per metro quadro che complessivo), tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Vista la peculiarità dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ha reperito copia dell'atto di compravendita riguardante l'unico immobile, tra quelli facenti parte dell'intero complesso edilizio, che è stato venduto dopo la ristrutturazione. Tale immobile, infatti, al momento della vendita presentava le stesse caratteristiche di quello in oggetto, pertanto costituisce il miglior riferimento comparativo per stabilire il valore commerciale al metro quadro. Dal suddetto atto di compravendita (Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lamberto Giusti, trascritto a Pescia il 17/09/2010 al R.P. 2567 e R.G. 4257) risulta che il prezzo di vendita dell'immobile è stato fissato in 975.000€ (Novecentosettantacinquemila Euro). Dagli elaborati progettuali relativi alle pratiche edilizie di ristrutturazione il sottoscritto ha rilevato che la superficie commerciale complessiva ragguagliata dell'immobile è di 242,26mq, pertanto il valore di vendita al metro quadro è stato di 4.024,60 €/mq.

Dato lo stato di manutenzione in cui versa l'immobile in oggetto e l'attuale andamento del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene opportuno applicare una decurtazione del valore sopra indicato, applicando un prezzo al mq di 3.500,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terratetto Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore	251,78 mq	3.500,00 €/mq	€ 881.230,00	100,00	€ 881.230,00
				Valore di stima:	€ 881.230,00

La quota proporzionale del lotto, relativa al costo stimato per la regolarizzazione del complesso edilizio oltre le spese per la regolarizzazione catastale, ammontano ad € 10.747,05

Pertanto il valore di stima finale del LOTTO è € 870.482,95, che si arrotonda a € 870.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'analisi delle difformità e degli abusi riscontrati nel compendio oggetto di pignoramento, si considerano separatamente quelli che interessano le abitazioni, da quelli che interessano la viabilità di accesso e le aree a comune ed in particolare la zona della piscina.

Le difformità riscontrate nelle 4 abitazioni si sono originate nel momento della suddivisione e ristrutturazione del fabbricato originario. Le difformità sono prevalentemente dovute a lievi differenze nelle dimensioni interne dei vari locali e nelle dimensioni o apertura/chiusura di alcune finestre. In alcuni casi però le diverse misure interne vanno ad incidere sulla consistenza planivolumetrica delle singole unità immobiliari, mentre non cambiano la consistenza planivolumetrica dell'intero fabbricato. Questo fatto rende economicamente sconveniente e proceduralmente complicato sanare le singole abitazioni in maniera indipendente, perché per alcune di esse si profilerebbe un aumento di volume e di superficie realizzato in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

In seguito ai vari colloqui sostenuti con i tecnici del Comune di Montecatini Terme è emerso che la soluzione migliore sia dal punto di vista procedurale che economico è quella di effettuare una pratica di sanatoria unica, che interessa il corpo di fabbrica nel suo insieme. In questo modo le differenze planivolumetriche delle singole unità immobiliari, se considerate insieme, si compensano, in quanto contenute all'interno dello stesso corpo di fabbrica da cui hanno avuto origine, il quale nel suo complesso non ha subito incrementi di superficie o di volume.

Per regolarizzare tali difformità è necessario presentare:

- Richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi ed opere di cui all'art. 135 della stessa legge soggetti a rilascio dell'Attestazione di conformità in Sanatoria. I costi per la presentazione della pratica edilizia ammontano ad € 58,62 per diritti di segreteria (Delibera Comunale n. 338 del 22/12/2017), mentre la sanzione ammonta ad € 1.000 (Delibera Comunale n. 336 del 22/12/2017).

- Richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, per interventi di manutenzione straordinaria senza incrementi di superficie e/o volume. I costi per la presentazione della pratica ammontano ad € 51,65 per diritti di segreteria (Delibera Comunale n. 338 del 22/12/2017), mentre la sanzione ammonta ad € 1.041,26 (Delibera Comunale n. 336 del 22/12/2017).

L'onorario tecnico per la redazione delle necessarie pratiche edilizie è stato stimato in € 25.000 comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

Per quanto riguarda la realizzazione della piscina e delle opere ad essa correlate, siamo in presenza di interventi eseguiti in assenza di titolo. In questo caso per la loro sanatoria è necessario presentare:

- Richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, per interventi ed opere di cui all'art. 134 della stessa legge soggetti a rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria. I costi per la presentazione della pratica edilizia ammontano ad € 279,02 per diritti di segreteria (Delibera Comunale n. 338 del 22/12/2017), la sanzione ammonta ad € 1.033 (Regolamento Edilizio Comunale vigente), e il costo di costruzione ammonta ad € 1.440 (Regolamento Comunale per la corresponsione dei contributi vigente).

- Richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, per interventi di manutenzione straordinaria senza incrementi di superficie e/o volume. I costi per la presentazione della pratica ammontano ad € 51,65 per diritti di segreteria (Delibera Comunale n. 338

del 22/12/2017), mentre la sanzione ammonta ad € 1.033 (Regolamento Edilizio Comunale vigente). All'interno di questa pratica di sanatoria può essere inserita anche la regolarizzazione della copertura del cancello di accesso alla proprietà e del locale tecnico che ospita la caldaia e l'autoclave condominiali.

Si sottolinea che per effettuare la sanatoria della piscina, della copertura del cancello di accesso e del locale tecnico, che riguarda aree a comune dell'intero complesso edilizio, dovrà essere coinvolta anche la proprietà dell'unità immobiliare denominata negli elaborati progettuali A5, che è estranea alla procedura di pignoramento in oggetto.

L'onorario tecnico per la redazione delle necessarie pratiche edilizie è stato stimato in € 8.000 comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali.

Relativamente agli oneri e alle sanzioni necessari per sanare le difformità e gli abusi rilevati si precisa che, essendo la loro valutazione prerogativa esclusiva del Comune, sulla base dell'effettivo progetto di sanatoria presentato, gli importi sopra indicati possono variare.

In merito alla piscina condominiale ed alle opere ad essa connesse si evidenzia che, la stessa è stata realizzata, in area a comune, completamente a spese del **** Omissis **** (proprietario dell'unità immobiliare denominata A5 negli elaborati progettuali), in accordo con la società **** Omissis ****, che ha effettuato la ristrutturazione del complesso immobiliare. Come indicato sull'atto di compravendita con cui lo stesso **** Omissis **** ha acquistato dalla società **** Omissis **** (Atto a Rogito del Notaio Lamberto Giusti del 10/09/2010 trascritto a Pescia il 17/09/2010 al R.P. 2567 e R.G. 4257 - Allegato 6.5), i futuri acquirenti delle altre unità immobiliari del compendio, qualora fossero interessati, per poter usufruire della piscina e degli spazi annessi dovranno rimborsare al **** Omissis **** e/o ai suoi aventi causa le spese sostenute per la loro realizzazione, in proporzione alla rispettiva quota millesimale di comproprietà. A tal proposito si allega dettaglio delle spese sostenute dal **** Omissis **** fornitomi dal **** Omissis ****, delegato alla gestione degli immobili da parte della società esecutata (Allegato 14), che riporta un ammontare complessivo pari a € 103.850,00, suddiviso per le singole unità immobiliari in base ai millesimi.

Si evidenzia che nell'Allegato 14 sono riportate, oltre alle spese per realizzare la piscina, anche le spese sostenute dal **** Omissis **** per eseguire altre opere condominiali e per mantenere le aree condominiali stesse a partire dall'anno 2011 fino ad oggi. L'Atto di compravendita sopra citato (Allegato 6.5) non indica niente riguardo al rimborso di tali spese.

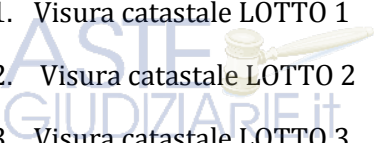
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 27/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Feligioni Lorenzo

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica LOTTO 1
2. Documentazione fotografica LOTTO 2
3. Documentazione fotografica LOTTO 3
4. Documentazione fotografica LOTTO 4
5. Documentazione Agenzia delle Entrate - Catasto
 - 5.1. Visura catastale LOTTO 1
 - 5.2. Visura catastale LOTTO 2
 - 5.3. Visura catastale LOTTO 3
 - 5.4. Visura catastale LOTTO 4
 - 5.5. Visure catastali storiche
 - 5.6. Planimetria catastale LOTTO 1
 - 5.7. Planimetria catastale LOTTO 2
 - 5.8. Planimetria catastale LOTTO 3
 - 5.9. Planimetria catastale LOTTO 4
 - 5.10. Estratto di mappa
 - 5.11. Estratto mappa d'impianto
 - 5.12. Elaborato planimetrico + Elenco subalterno
 - 5.13. Elenco immobili
6. Documentazione Agenzia delle Entrate-Pubblicità immobiliare
 - 6.1. Ispezione ipotecaria **** Omissis ****
 - 6.2. Ispezione ipotecaria **** Omissis ****
 - 6.3. Ispezione ipotecaria **** Omissis ****
 - 6.4. Atto di provenienza alla parte eseguita
 - 6.5. Atto di compravendita Sub.9
 - 6.6. Nota I 2007 RP 1520
 - 6.7. Nota I 2013 RP 557
 - 6.8. Nota T 1988 RP 641
 - 6.9. Nota T 2004 RP 366
 - 6.10. Nota T 2005 RP 2795



- 6.11. Nota T 2016 RP 3252 (Pignoramento)
- 6.12. Nota A 2010 RP 797
7. Documentazione Agenzia delle Entrate-Ricerca contratti
8. Precedenti Edilizi
- 8.1. Licenza Edilizia n. 1416 del 1972
- 8.2. Licenza Edilizia a variante n. 3348 del 1978
- 8.3. Concessione edilizia in sanatoria n. C85/2279 del 2003
- 8.4. D.I.A. presentata l'11/08/2006 pratica n. 2005/0785
- 8.5. D.I.A. a variante presentata il 05/01/2007 pratica n. 2007/0015
- 8.6. D.I.A. a variante presentata il 15/01/2008 pratica n. 2007/0276
- 8.7. Dichiarazione di fine lavori protocollo n. 2009/0766
- 8.8. Abitabilità
9. Attestato di certificazione energetica LOTTO 1
10. Attestato di certificazione energetica LOTTO 2
11. Attestato di certificazione energetica LOTTO 3
12. Attestato di certificazione energetica LOTTO 4
13. Copia ricevute degli avvisi per inizio operazioni peritali e verbali sopralluoghi
14. Spese per costruzione piscina e spese condominiali ordinarie e arretrate
15. Conferimento incarico di gestione degli immobili al **** Omissis ****



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore
Diritti di piena proprietà su abitazione da terra a tetto, libera su tre lati, posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, collegati internamente da un vano scala. È composta al piano interrato da un locale ad uso cantina, al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, al piano primo da due camere, bagno e disimpegno. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un loggiato sul lato est, di un ampio porticato sul lato Nord, e di un resede di terreno ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati ad Ovest, a Nord e ad Est. Al piano primo sono presenti due terrazzi sui lati Est ed Ovest con accessi rispettivamente dalle camere e dal disimpegno. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 328, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore
Diritti di piena proprietà su abitazione da terra a tetto, libera su due lati, posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, collegati da vani scala interni. È composta al piano interrato da ampio locale ad uso cantina e garage con accesso anche dall'esterno mediante rampa carrabile, al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, al piano primo da due camere (una dotata di piccola cabina armadio), due bagni (uno a servizio esclusivo di una camera), disimpegno e soffitta. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un loggiato sul lato est, e di un resede di terreno ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati ad Ovest e ad Est. Al piano primo è presente un ampio terrazzo sul lato Est con accesso dal disimpegno. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 328, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore
Diritti di piena proprietà su abitazione da terra a tetto, libera su due lati, posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, collegati da un vano scala interno. È composta al piano interrato da ampio locale ad uso cantina suddiviso in più locali, al piano terra

dall'ingresso, dal quale mediante una rampa di scale si accede direttamente al piano primo dove è presente un ampio soggiorno con zona pranzo e caminetto, l'angolo cottura, un disimpegno, tre camere, due bagni ed un ripostiglio. Dal soggiorno si accede a due ampie terrazze coperte poste sui lati a Sud e ad Est. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un resede ad uso esclusivo che si sviluppa sul lato ad Est adiacente all'accesso. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 328, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terratetto ubicato a Montecatini-Terme (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore
Diritti di piena proprietà su abitazione, libera su tre lati, posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su due livelli, uno fuori terra ed uno interrato, collegati da un vano scala interno. È composta al piano interrato da un ampio locale ad uso taverna suddiviso in più locali, tra cui un bagno, al piano terra dall'ingresso, un ampio soggiorno con zona pranzo e angolo cottura, un disimpegno, tre camere, due bagni ed un locale guardaroba. Dal soggiorno si accede ad un loggiato posto sul lato a Sud e da questo al resede ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati a Ovest, a Sud e ad Est. Allo stesso resede si accede anche dalla camera esposta a Ovest. Il piano interrato è dotato di accesso anche dall'esterno mediante una rampa carrabile. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 328, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 316/2016 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 328, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	222,04 mq
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su abitazione da terra a tetto, libera su tre lati, posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, collegati internamente da un vano scala. È composta al piano interrato da un locale ad uso cantina, al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, al piano primo da due camere, bagno e disimpegno. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un loggiato sul lato est, di un ampio porticato sul lato Nord, e di un resede di terreno ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati ad Ovest, a Nord e ad Est. Al piano primo sono presenti due terrazzi sui lati Est ed Ovest con accessi rispettivamente dalle camere e dal disimpegno. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2



Bene N° 2 - Terratetto			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 328, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	256,08 mq
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su abitazione da terra a tetto, libera su due lati, posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, collegati da vani scala interni. È composta al piano interrato da ampio locale ad uso cantina e garage con accesso anche dall'esterno mediante rampa carrabile, al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio, al piano primo da due camere (una dotata di piccola cabina armadio), due bagni (uno a servizio esclusivo di una camera), disimpegno e soffitta. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un loggiato sul lato est, e di un resede di terreno ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati ad Ovest e ad Est. Al piano primo è presente un ampio terrazzo sul lato Est con accesso dal disimpegno. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 3

Bene N° 3 - Terratetto			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 328, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	216,70 mq
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su abitazione da terra a tetto, libera su due lati, posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su tre livelli, due fuori terra ed uno interrato, collegati da un vano scala interno. È composta al piano interrato da ampio locale ad uso cantina suddiviso in più locali, al piano terra dall'ingresso, dal quale mediante una rampa di scale si accede direttamente al piano primo dove è presente un ampio soggiorno con zona pranzo e caminetto, l'angolo cottura, un disimpegno, tre camere, due bagni ed un ripostiglio. Dal soggiorno si accede a due ampie terrazze coperte poste sui lati a Sud e ad Est. L'unità immobiliare è inoltre dotata al piano terra di un resede ad uso esclusivo che si sviluppa sul lato ad Est adiacente all'accesso. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Terratetto			
Ubicazione:	Montecatini-Terne (PT) - Via Strada Statale 633 n°13, località Amore		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 328, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	251,78 mq
Descrizione:	Diritti di piena proprietà su abitazione, libera su tre lati, posta in via Strada Statale 633 n. 13, località Amore, nel Comune di Montecatini Terme (PT). L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio, costituito da complessive 5 unità immobiliari, e si sviluppa su due livelli, uno fuori terra ed uno interrato, collegati da un vano scala interno. È composta al piano interrato da un ampio locale ad uso taverna suddiviso in più locali, tra cui un bagno, al piano terra dall'ingresso, un ampio soggiorno con zona pranzo e angolo cottura, un disimpegno, tre camere, due bagni ed un locale guardaroba. Dal soggiorno si accede ad un loggiato posto sul lato a Sud e da questo al resede ad uso esclusivo che si sviluppa sui lati a Ovest, a Sud e ad Est. Allo stesso resede si accede anche dalla camera esposta a Ovest. Il piano interrato è dotato di accesso anche dall'esterno mediante una rampa carrabile. Sono compresi i diritti di proprietà sulle parti comuni. Lo scrivente allega la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA STRADA STATALE 633 N°13, LOCALITÀ AMORE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 09/07/2007
Reg. gen. 4851 - Reg. part. 1520
Quota: 1/1
Importo: € 8.240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.120.000,00
Rogante: Notaio Raspini Gaetano
Data: 04/07/2007
N° repertorio: 134466
N° raccolta: 14593
Note: L'ipoteca grava sulle unità immobiliari identificate al CF nel foglio 10 mappale 328 subalterni 1,2,3. E' presente una Annotazione per restrizione beni trascritta a Pescia il 1/10/2010 al n.797 che si allega.
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Ipoteca giudiziale
Iscritto a Pescia il 10/09/2013
Reg. gen. 3115 - Reg. part. 557
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 45.600,00
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 20/04/2013
N° repertorio: 4699
N° raccolta: 13
- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 21/11/2016
Reg. gen. 4700 - Reg. part. 3252
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRATETTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA STRADA STATALE 633 N°13, LOCALITÀ AMORE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 09/07/2007
Reg. gen. 4851 - Reg. part. 1520
Quota: 1/1
Importo: € 8.240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.120.000,00
Rogante: Notaio Raspini Gaetano
Data: 04/07/2007
N° repertorio: 134466
N° raccolta: 14593
Note: L'ipoteca grava sulle unità immobiliari identificate al CF nel foglio 10 mappale 328 subalterni 1,2,3. E' presente una Annotazione per restrizione beni trascritta a Pescia il 1/10/2010 al n.797 che si allega.
- **Decreto ingiuntivo** derivante da Ipoteca giudiziale
Iscritto a Pescia il 10/09/2013
Reg. gen. 3115 - Reg. part. 557
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.600,00
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 20/04/2013
N° repertorio: 4699
N° raccolta: 13
- **Pignoramento**
Trascritto a Pescia il 21/11/2016
Reg. gen. 4700 - Reg. part. 3252
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRATETTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA STRADA STATALE 633 N°13, LOCALITÀ AMORE

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 09/07/2007
Reg. gen. 4851 - Reg. part. 1520
Quota: 1/1
Importo: € 8.240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 4.120.000,00
Rogante: Notaio Raspini Gaetano
Data: 04/07/2007
N° repertorio: 134466

N° raccolta: 14593

Note: L'ipoteca grava sulle unità immobiliari identificate al CF nel foglio 10 mappale 328 subalterni 1,2,3. E' presente una Annotazione per restrizione beni trascritta a Pescia il 1/10/2010 al n.797 che si allega.

- **Decreto ingiuntivo** derivante da Ipoteca giudiziale

Iscritto a Pescia il 10/09/2013

Reg. gen. 3115 - Reg. part. 557

Quota: 1/1

Importo: € 55.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 45.600,00

Rogante: Tribunale di Pisa

Data: 20/04/2013

N° repertorio: 4699

N° raccolta: 13

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 21/11/2016

Reg. gen. 4700 - Reg. part. 3252

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 4 - TERRATETTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - VIA STRADA STATALE 633 N°13, LOCALITÀ AMORE

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescia il 09/07/2007

Reg. gen. 4851 - Reg. part. 1520

Quota: 1/1

Importo: € 8.240.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 4.120.000,00

Rogante: Notaio Raspini Gaetano

Data: 04/07/2007

N° repertorio: 134466

N° raccolta: 14593

Note: L'ipoteca grava sulle unità immobiliari identificate al CF nel foglio 10 mappale 328 subalterni 1,2,3. E' presente una Annotazione per restrizione beni trascritta a Pescia il 1/10/2010 al n.797 che si allega.

- **Decreto ingiuntivo** derivante da Ipoteca giudiziale

Iscritto a Pescia il 10/09/2013

Reg. gen. 3115 - Reg. part. 557

Quota: 1/1

Importo: € 55.000,00

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

Contro **** Omissis ****



Capitale: € 45.600,00
Rogante: Tribunale di Pisa
Data: 20/04/2013
N° repertorio: 4699
N° raccolta: 13

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 21/11/2016
Reg. gen. 4700 - Reg. part. 3252
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

