

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Streva Samuele, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2023 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 221.642,60	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##.....	30



INCARICO

In data 26/10/2023, il sottoscritto Geom. Streva Samuele, con studio in Via Guido Monaco 1 - 51100 - Pistoia (PT), email geom.streva@gmail.com, PEC samuele.streva@geopec.it, Tel. 3495759192, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e terzo sottotetto di un più ampio edificio condominiale, sito nel comune di **** Omissis ****. Si accede all'appartamento previo passaggio da area esterna a comune, vano scale condominiale senza ascensore ed al suo interno troviamo:

- al piano secondo ingresso, soggiorno, cucinotto, sala da pranzo, ripostiglio, tre camere e due bagni oltre a terrazzo accessibile sia dal soggiorno che dalla sala da pranzo;

- al piano terzo sottotetto, quattro vani ad uso soffitta con ampio terrazzo.

completa la proprietà una cantina esclusiva posta al piano seminterrato accessibile da vano scale condominiale, oltre che da corte e rampa esterne con accesso carrabile a comune.

Quanto oggetto di stima risulta inserito in una zona residenziale posta a nord ovest del comune di Montecatini Terme ed è caratterizzata da piccoli edifici condominiali simili. La stessa risulta servita da pubblici servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

L'autorimessa è inserita al piano seminterrato del un più ampio edificio condominiale dove risulta inserito anche l'appartamento sempre oggetto di perizia, sito nel comune di **** Omissis ****. L'accesso carrabile all'autorimessa avviene previo passaggio da rampa esterna a comune, resede comune ed al suo interno è composto da un unico vano.

All'unità immobiliare si accede anche mediante passaggio all'interno dell'edificio, nonchè da ingresso, vano scale e disimpegni condominiali.



Quanto oggetto di stima risulta inserito in una zona residenziale posta a nord ovest del comune di Montecatini Terme ed è caratterizzata da piccoli edifici condominiali simili. La stessa risulta servita da pubblici servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Il bene è pervenuto alle Sig.re **** Omissis **** a seguito dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Ciro Lenzi, notaio in Pescia, stipulato in data 09/11/1979 con repertorio 8467 e raccolta 3808, registrato a Pescia in data 26/11/1979 al n. 3564 volume 222 e trascritto a Pescia il 04/12/1979 al reg. generale 3546 e reg. particolare 2521. Si evidenzia che all'epoca dell'acquisto le sopraccitate Sig.re **** Omissis **** risultavano minori e nubi, ed ai fini del regime patrimoniale l'unità immobiliare risulta ad oggi come bene personale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Il bene è pervenuto alle Sig.re **** Omissis **** a seguito dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Ciro Lenzi, notaio in Pescia, stipulato in data 09/11/1979 con repertorio 8467 e raccolta 3808, registrato a Pescia in data 26/11/1979 al n. 3564 volume 222 e trascritto a Pescia il 04/12/1979 al reg. generale 3546 e reg. particolare 2521. Si evidenzia che all'epoca dell'acquisto le sopraccitate Sig.re **** Omissis **** risultavano minori e nubi, ed ai fini del regime patrimoniale l'unità immobiliare risulta ad oggi come bene personale.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Confine appartamento: parti comuni, **** Omissis ****, salvo se altri.

Confine cantina: parti comuni, **** Omissis ****, salvo se altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Parti comuni, **** Omissis ****, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	125,00 mq	145,00 mq	1	145,00 mq	2,85 m	2
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	3
Terrazza	120,00 mq	120,00 mq	0,10	12,00 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	2
mansarda	37,00 mq	41,60 mq	0,33	13,73 mq	0,00 m	3
soffitta praticabile	30,00 mq	36,00 mq	0,33	11,88 mq	1,60 m	3
soffitta	87,00 mq	100,00 mq	0,20	20,00 mq	0,00 m	3
Cantina	4,71 mq	5,55 mq	0,20	1,11 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				213,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				213,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti applicati tengono conto dell'altezza utile nonchè dell'uso del vano. Alla superficie dei terrazzi, considerate le ampie dimensioni sono stati applicati coefficienti diversi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Autorimessa	30,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1979 al 09/11/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 9, Zc. 1

		Categoria A3 Cl.5, Cons. 10
Dal 09/11/1979 al 21/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 10 Superficie catastale 215 mq Rendita € 1.058,74 Piano S1-2-3

Gli intestati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1979 al 09/11/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 31 Superficie catastale 31 mq
Dal 09/11/1979 al 21/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 53, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 31 Superficie catastale 31 mq Rendita € 224,14 Piano S1

Gli intestati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	53	9	1	A3	5	10	215 mq	1058,74 €	S1-2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 28/11/2023 e da un confronto con la planimetria catastale in atti (presentata in data 10/03/1979) è stato possibile riscontrare alcune difformità interne alla civile abitazione. Con precisione al piano terzo, nonché piano soffitta, sono stati costruiti dei tramezzi non portanti ai fini della realizzazione di un servizio igienico. Tale wc è difforme anche dal punto di vista edilizio nonché in contrasto con le norme igienico sanitarie a causa dell'altezza interna. Anche se ai fini di un'eventuale regolarizzazione venissero rimossi i soli sanitari, la realizzazione di un vano in più in luogo dell'unico preesistente andrebbe ad inficiare sulla rendita catastale. Risulta quindi necessaria la presentazione della nuova planimetria catastale. Ai fini dell'aggiornamento si stima un'onorario tecnico pari ad € 400,00 oltre il versamento dei diritti catastali pari ad € 50,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	53	12	1	C6	6	31	31 mq	224,14 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 28/11/2023 e da un confronto con la planimetria catastale in atti (presentata in data 10/03/1979) è stato possibile riscontrare alcune piccole difformità interne ma che non inficiano sulla rendita catastale, per questo motivo non risulta necessaria la presentazione della nuova planimetria.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

L'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione, se pur con finiture risalenti all'epoca di realizzazione (fine anni 70), ma comunque ben tenute.

Nella zona giorno i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e cucina, mentre nel disimpegno e nelle camere è presente il parquet. Il pavimento dei terrazzi e di una parte della soffitta hanno il rivestimento in cotto. Le facciate se pur riportando la presenza di qualche distacco di intonaco possono essere considerate in buono stato di manutenzione. La copertura non presenta infiltrazioni ed il manto risulta in coppi in cotto piuttosto vetusti. Nell'unità immobiliare sono presenti gli impianti di riscaldamento, il gas

metano, l'impianto elettrico e risulta servito dall'acquedotto pubblico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

L'unità immobiliare si trova in normale stato di manutenzione, con finiture risalenti all'epoca di realizzazione (fine anni 70), ma comunque ben tenute.

La pavimentazione è in gress, le pareti e il soffitto risultano intonacati e imbiancati con la presenza di qualche distacco di intonaco e infiltrazioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Risultano a comune con l'unità immobiliare oggetto di perizia i beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del comune di Montecatini Terme nel foglio di mappa 16 particella 53 e distinti dai seguenti subalterni:

- 19 quale ingresso, disimpegni, vano scale e cantina condominiale;
- 20 quale locale autoclave a comune;
- 21 resede comune;
- 22 rampa carrabile di accesso al resede comune.

Risultano inoltre a comune i diritti pro-quota sulle parti ed impianti condominiali dell'edificio, a norma di legge e consuetudine.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Risultano a comune con l'unità immobiliare oggetto di perizia i beni comuni non censibili identificati al catasto fabbricati del comune di Montecatini Terme nel foglio di mappa 16 particella 53 e distinti dai seguenti subalterni:

- 19 quale ingresso, disimpegni, vano scale e cantina condominiale;
- 20 quale locale autoclave a comune;
- 21 resede comune;
- 22 rampa carrabile di accesso al resede comune.

Risultano inoltre a comune i diritti pro-quota sulle parti ed impianti condominiali dell'edificio, a norma di legge e consuetudine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Non sono state riscontrate nel ventennio trascrizioni od iscrizioni di servitù, censo, livello ed usi civici sull'unità immobiliare in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##



Non sono state riscontrate nel ventennio trascrizioni od iscrizioni di servitù, censo, livello ed usi civici sull'unità immobiliare in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Il Fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto ne è porzione, risulta costruito alla fine degli anni 70, con materiali e finiture tipiche dell'epoca della sua realizzazione. La struttura portante dell'edificio è in muratura, i solai sono in latero cemento, la gronda ed i parapetti dei terrazzi sono in cemento armato, quest'ultimi sulla porzione interna necessitano di un risanamento. Tutto in normale stato di manutenzione. La copertura in laterocemento ha il manto in coppi di cotto e non presenta infiltrazioni. Le facciate risultano intonacate e imbiancate con la presenza di qualche piccolo distaccamento.

L'abitazione risulta esposta sui lati nord, est e ovest, internamente ha un'altezza utile di circa 2,85 ml. La soffitta livera sui quattro lati, parzialmente utilizzata a mansarda e lavanderia, nonché sottotetto, ha invece un'altezza variabile; in parte con altezza minima di 1,40 ml e massima di 2,70 ml ed in parte con altezza minima pressochè a zero e quella massima a 1,70 ml.

La pavimentazione in buono stato di manutenzione anche se vetusta, risulta in ceramica nella zona giorno, in parquet nel corridoio e zona notte, in cotto nei terrazzi e in porzione della soffitta. Una porzione della soffitta risulta allo stato grezzo.

Le finestre risultano in legno e doppio vetro in buono stato di manutenzione e gli avvolgibili esterni in plastica. Sono presenti gli impianti elettrico, termico con termosifoni in ghisa e impianto sanitario, tutti sottotraccia e risalenti all'epoca della realizzazione dell'edificio.

Risulta pertinenza esclusiva una cantina posta al piano seminterrato; le pareti sono intonacate con la presenza di alcune macchie di umidità ed in aderenza a quest'ultime è stato realizzato delle "contropareti" in cotto ad uso porta bottiglie.

Risultano condominiali, la resede esterna che permette l'accesso all'utorimessa sempre oggetto delle presente perizia, oltre a tutti gli spazi comuni come vano scale, disimpegni e locale autoclave.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Il Fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto ne è porzione, risulta costruito alla fine degli anni 70, con materiali e finiture tipiche dell'epoca. La struttura portante dell'edificio è in muratura, i solai sono in latero cemento, la gronda ed i parapetti dei terrazzi sono in cemento armato, quest'ultimi sulla porzione interna necessitano di un risanamento. Tutto in normale stato di manutenzione. La copertura in laterocemento ha il manto in coppi di cotto e non presenta infiltrazioni. Le facciate risultano intonacate e imbiancate con la presenza di qualche piccolo distaccamento, mentre le porzioni di facciata al piano seminterrato risultano a mattoni pieni e a faccia vista.

L'utorimessa risulta esposta sui lati nord e ovest, internamente ha un'altezza utile di circa 2,45 ml.

La pavimentazione in normale stato di manutenzione anche se vetusta, risulta in gress. Le pareti e il soffitto sono intonacate e imbiancate con presenza di qualche distaccamento di intonaco.

La porta carrabile di accesso è in metallo verniciato in normale stato di manutenzione.

E' presente l'impianto elettrico.

Risultano parti condominiali, la resede esterna che permette l'accesso all'utorimessa in oggetto, oltre a tutti gli spazi comuni come vano scale, disimpegni e locale autoclave.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/06/2017
- Scadenza contratto: 31/05/2021
- Scadenza disdetta: 30/11/2020
- Rilascio: 31/05/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione risulta sottoscritto in data 01/06/2017, dalle proprietarie nonchè locatori, Sig.re **** Omissis **** e dalla parte conduttrice Sig.ra **** Omissis **** e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia il 01/06/2017 al n. 1272 serie 3T. Nel medesimo contratto è stata pattuita una durata della locazione di 4 anni rinnovabile tacitamente per ulteriori 4 anni. Considerata la mancata disdetta da entrambe le parti il contratto si è rinnovato automaticamente fino alla data del 31/05/2025.

Il canone annuo concordato è pari ad € 9.000,00 per i primi quattro anni ed € 10.200,00 per i successivi quattro in caso di rinnovo tacito.

E' prevista disdetta mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 850,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

Ai fini della determinazione di un congruo canone di affitto lo scrivente ha verificato le seguenti condizioni:
- ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del c.c., l'acquirente della cosa pignorata può liberarsi dall'obbligo di rispettare la locazione stipulata anteriormente al pignoramento ove dimostri che il canone locativo è inferiore ad un terzo del giusto prezzo, oppure a quello risultante da precedenti locazioni. A tal riguardo il sottoscritto ha accertato la presenza di una precedente locazione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia in data 22/04/2013 al n. 1494 serie 3T con canone annuo pari ad € 8.400,00 (mensile € 700,00). Detto canone risulta quindi inferiore a quello attuale (ad oggi il canone annuo risulta pari ad € 10.200,00).

Per una più precisa constatazione della congruità del canone di locazione, lo scrivente ha proceduto anche alla ricerca dei contratti di affitto registrati, relativi ad unità immobiliari con medesima destinazione d'uso, medesime caratteristiche ed inseriti all'interno del Comune di Montecatini Terme nelle immediate



vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di perizia. Il risultato di tale ricerca ha prodotto i seguenti contratti "paragonabili":

1) stipulato il 21/09/2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia in data 06/10/2021 al n. 1828 serie 3T, con canone annuo pari ad € 9.000,00 (mesile € 750,00);

2) stipulato il 13/04/2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia in data 14/04/2019 al n. 827 serie 3T, con canone annuo pari ad € 12.000,00 (mesile € 1.000,00).

Esposto quanto sopra è possibile dichiarare la congruità del canone di affitto richiesto nel contratto opponibile alla procedura in quanto non inferiore ad 1/3 rispetto a quello di mercato.

Ai fini di una valorizzazione della durata residua del rapporto locativo, il perito ha proceduto a tal riguardo nell'apposito paragrafo per la stima economica immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/06/2017
- Scadenza contratto: 31/05/2021
- Scadenza disdetta: 30/11/2020
- Rilascio: 31/05/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione risulta sottoscritto in data 01/06/2017, dalle proprietarie nonchè locatori, Sig.re **** Omissis **** e dalla parte conduttrice Sig.ra **** Omissis **** e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia il 01/06/2017 al n. 1272 serie 3T. Nel medesimo contratto è stata pattuita una durata della locazione di 4 anni rinnovabile tacitamente per ulteriori 4 anni. Considerata la mancata disdetta da entrambe le parti il contratto si è rinnovato automaticamente fino alla data del 31/05/2025.

Il canone annuo concordato è pari ad € 9.000,00 per i primi quattro anni ed € 10.200,00 per i successivi quattro in caso di rinnovo tacito.

E' prevista disdetta mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale.

Gli immobili oggetto della locazione risultano sia l'appartamento che l'autorimessa.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 850,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

Ai fini della determinazione di un congruo canone di affitto lo scrivente ha verificato le seguenti condizioni:
 - ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del c.c., l'acquirente della cosa pignorata può liberarsi dall'obbligo di rispettare la locazione stipulata anteriormente al pignoramento ove dimostri che il canone locativo è inferiore ad un terzo del giusto prezzo, oppure a quello risultante da precedenti locazioni. A tal riguardo il sottoscritto ha accertato la presenza di una precedente locazione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia in data 22/04/2013 al n. 1494 serie 3T con canone annuo pari ad € 8.400,00 (mensile € 700,00). Detto canone risulta quindi inferiore a quello attuale (ad oggi il canone annuo risulta pari ad € 10.200,00).

Per una più precisa constatazione della congruità del canone di locazione, lo scrivente ha proceduto anche alla ricerca dei contratti di affitto registrati, relativi ad unità immobiliari con medesima destinazione d'uso, medesime caratteristiche ed inseriti all'interno del Comune di Montecatini Terme nelle immediate vicinanze dell'unità immobiliare oggetto di perizia. Il risultato di tale ricerca ha prodotto i seguenti contratti "paragonabili":

1) stipulato il 21/09/2021 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia in data 06/10/2021 al n. 1828 serie 3T, con canone annuo pari ad € 9.000,00 (mensile € 750,00);

2) stipulato il 13/04/2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pescia in data 14/04/2019 al n. 827 serie 3T, con canone annuo pari ad € 12.000,00 (mensile € 1.000,00).

Esposto quanto sopra è possibile dichiarare la congruità del canone di affitto richiesto nel contratto opponibile alla procedura in quanto non inferiore ad 1/3 rispetto a quello di mercato.

Ai fini di una valorizzazione della durata residua del rapporto locativo, il perito ha proceduto a tal riguardo nell'apposito paragrafo per la stima economica immobiliare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1979 al 21/11/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIRO LENZI	09/11/1979	8467	3808
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	04/12/1979	3546	2521
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
PESCIA	26/11/1979	3564	222		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto di provenienza già allegato al fascicolo.

Si precisa che nell'atto di provenienza ai Rogiti del Notaio **** Omissis **** del 09/11/1979, intervenivano come parte acquirente, in nome e per conto delle figlie **** Omissis **** all'epoca minorenni, i genitori **** Omissis ****. Come risulta da atto di Nascita depositato nel fascicolo della presente procedura, in data 26/08/1987 è stato trascritto nei registri degli atti di nascita del Comune di Firenze il cambio nome della Sig.ra **** Omissis **** in quello di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1979 al 21/11/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIRO LENZI	09/11/1979	8467	3808
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	04/12/1979	3546	2521
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PESCIA	26/11/1979	3564	222

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Atto di provenienza già allegato al fascicolo.

Si precisa che nell'atto di provenienza ai Rogiti del Notaio **** Omissis **** del 09/11/1979, intervenivano come parte acquirente, in nome e per conto delle figlie **** Omissis **** all'epoca minorenni, i genitori **** Omissis ****. Come risulta da atto di Nascita depositato nel fascicolo della presente procedura, in data 26/08/1987 è stato trascritto nei registri degli atti di nascita del Comune di Firenze il cambio nome della Sig.ra **** Omissis **** in quello di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 14/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca concessione amministrativa** derivante da avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Pescia il 24/10/2023
Reg. gen. 6059 - Reg. part. 795
Quota: 1/2
Importo: € 138.443,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 62.359,41
Spese: € 3.918,24
Interessi: € 2.944,30
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 23/10/2023
Note: si allega il titolo.

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a Pescia il 09/02/2022
Reg. gen. 598 - Reg. part. 379
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA**
Trascritto a Pescia il 22/06/2023
Reg. gen. 3499 - Reg. part. 642
Quota: 1/1
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:
- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE TRASCRIZIONE DEL 09/02/2022 REG.PART. 379 REG. GEN. 598
SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00; IMP. DI BOLLO € 59,00; IMP.



IPOTECARIA € 200,00

- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE ISCRIZIONE DEL 24/10/2023 REG.PART. 795 REG. GEN. 6059
SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00; IMPOSTA DI BOLLO € 59;
IMPOSTA IPOTECARIA 0,50% DA APPLICARE SUL MINOR IMPORTO TRA IL FUTURO TRASFERIMENTO E
L'IMPORTO DICHIARATO NELL'ISCRIZIONE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

non vi è atto di precetto e atto di pignoramento trattandosi di conversione di sequestro conservativo in pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 14/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

Trascritto a Pescia il 09/02/2022

Reg. gen. 598 - Reg. part. 379

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA**

Trascritto a Pescia il 22/06/2023

Reg. gen. 3499 - Reg. part. 642

Quota: 1/1

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue:

- ANNOTAMENTO PER CANCELLAZIONE TRASCRIZIONE DEL 09/02/2022 REG.PART. 379 REG. GEN. 598
SPESE PER LA CANCELLAZIONE/ANNOTAMENTO: TASSA IPOTECARIA € 35,00; IMP. DI BOLLO € 59,00; IMP.
IPOTECARIA € 200,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



non vi è non vi è atto di precetto e atto di pignoramento trattandosi di conversione di sequestro conservativo in pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

La zona dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade ai sensi dell'Art. 75 delle NTA al R.U. in Zona B: Mantenimento, ristrutturazione e completamento

1. Le aree del tessuto urbano classificate zone B sono riferite alle parti del territorio del tutto o parzialmente edificate, così definite dall'art. 2 del DM 1444/1968.
2. Tali aree sono state suddivise in quattro sottozone e precisamente:
 - a. Sottozona BR – aree urbane a prevalente destinazione residenziale;
 - b. Sottozona BC – aree urbane a prevalente destinazione commerciale – direzionale;
 - c. Sottozona BA – aree urbane a prevalente destinazione turistico – ricettiva;
 - d. Sottozona BIC – aree urbane di completamento a destinazione residenziale.
3. Per le nuove costruzioni non potranno essere utilizzati terreni frazionati le cui potenzialità edificatorie siano già state utilizzate per la realizzazione di edifici esistenti.
4. L'eventuale piano seminterrato od interrato non potrà essere adibito ad abitazione neppure temporaneamente, ma soltanto a servizi come cantina, depositi, caldaie, autoclave, autorimesse, taverne, ecc.
5. Gli spazi liberi a verde dovranno essere sistemati e mantenuti ad orto e/o giardino e comunque alberati in misura di un minimo di quattro alberi ogni 100 mq. di superficie scoperta.

Nel nostro caso specifico la sottozona di riferimento è individuata ai sensi dell'art.76 del R.U., Zona BR nonché aree urbane a prevalente destinazione residenziale.

1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico.
2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme.
3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente;
 - b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari;
 - c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - i. UF max: mq./mq. 0,35;
 - ii. RC max = 40% della superficie fondiaria;
 - iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00.
 - iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti.
4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

La zona dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade ai sensi dell'Art. 75 delle NTA al R.U. in Zona B: Mantenimento, ristrutturazione e completamento

1. Le aree del tessuto urbano classificate zone B sono riferite alle parti del territorio del tutto o parzialmente edificate, così come definite dall'art. 2 del DM 1444/1968.
2. Tali aree sono state suddivise in quattro sottozone e precisamente:
 - a. Sottozona BR – aree urbane a prevalente destinazione residenziale;
 - b. Sottozona BC – aree urbane a prevalente destinazione commerciale – direzionale;
 - c. Sottozona BA – aree urbane a prevalente destinazione turistico – ricettiva;
 - d. Sottozona BIC – aree urbane di completamento a destinazione residenziale.
3. Per le nuove costruzioni non potranno essere utilizzati terreni frazionati le cui potenzialità edificatorie siano già state utilizzate per la realizzazione di edifici esistenti.
4. L'eventuale piano seminterrato od interrato non potrà essere adibito ad abitazione neppure temporaneamente, ma soltanto a servizi come cantina, depositi, caldaie, autoclave, autorimesse, taverne, ecc.
5. Gli spazi liberi a verde dovranno essere sistemati e mantenuti ad orto e/o giardino e comunque alberati in misura di un minimo di quattro alberi ogni 100 mq. di superficie scoperta.

Nel nostro caso specifico la sottozona di riferimento è individuata ai sensi dell'art.76 del R.U., Zona BR nonchè aree urbane a prevalente destinazione residenziale.

1. La sottozona BR si connota per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico.
2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme.
3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi:
 - a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente;
 - b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari;
 - c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni:
 - i. UF max: mq./mq. 0,35;
 - ii. RC max = 40% della superficie fondiaria;
 - iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00.
 - iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti.
4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

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

Il fabbricato dove è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato mediante domanda di licenza di costruzione presentata presso il Comune di Montecatini Terme in data 10/12/1973 per poi essere rilasciata licenza edilizia in data 22/06/1974 al n. 2193.

In data 19/11/1974 la licenza è stata volturata all'impresa **** Omissis ****.

In data 01/07/1978 è stata presentata domanda di variante in corso d'opera alla concessione n.2193 del 22/06/1974 per poi essere rilasciata dal Comune di Montecatini terme con Concessione Edilizia al n. 3601 il 21/10/1978.

Risulta rilasciato inoltre per l'unità immobiliare in questione il Permesso di Abitabilità in data 19/07/1979 con prot. 03053 e pratica n.2318.

A seguito del rilievo eseguito mediante misure dirette in data 28/11/2023 e da un confronto con i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, nonché alla variante rilasciata con Concessione Edilizia al n. 3601 il 21/10/1978, sono state riscontrate alcune difformità e con precisione al piano secondo:

- realizzazione di un parapetto in muratura nella scala che collega l'appartamento alla soffitta;
- realizzazione di una muratura più spessa del tramezzo che separa l'ingresso con il soggiorno (è stata evitata una nicchia ed hanno seguito lo spessore del pilastro);
- spostamento della porta di accesso al ripostiglio presente nel tinello;
- realizzazione del terrazzo più lungo;
- altezza interna utile maggiore di circa 5 cm.

Nel piano soffitta, che è stato però solo parzialmente identificato nel grafico allegato alla concessione sopra citata, si evidenziano alcune difformità anche con l'ausilio della planimetria catastale in atti, e con precisione:

- per il collegamento dei dislivelli presenti nella soffitta è stata realizzata una piccola rampa di scale;
- realizzazione di alcuni tramezzi che hanno portato alla costituzione di un wc e piccola soffitta;
- realizzazione di due piccoli lucernari a tetto.

Si evidenziano anche altre piccole difformità, come le dimensioni interne dei vani (misurate nel grafico mediante l'utilizzo dello scalimento in quanto non sono presenti misure) ma comunque rientranti nelle tolleranze edilizie ai sensi dell'art. 198 LR 65/2014 e s.m.i..

Considerato quanto sopra esposto per l'unità immobiliare in questione, come per l'autorimessa sempre oggetto della presente perizia (bene n.2 lotto unico), risulta necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. A seguito di un confronto tecnico effettuato con l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecatini Terme, è stato possibile constatare che le difformità riscontrate possono essere sanate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, ex art. 209 l.r. 65/2014, mediante il pagamento di una sanzione pari ad € 1.677,56 comprensiva anche del costo di costruzione oltre ad un onorario tecnico di € 2.000,00. Rimane esclusa dalla regolarizzazione il wc realizzato nella soffitta in quanto non sanabile in carenza dei requisiti igienico sanitari; si prescrive quindi la rimozione dei sanitari e renderlo utilizzabile solo come soffitta. Spesa stimata per la demolizione e smaltimento € 1.000,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

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

Il fabbricato dove è inserita l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato mediante domanda di licenza di costruzione presentata presso il Comune di Montecatini Terme in data 10/12/1973 per poi essere rilasciata licenza edilizia in data 22/06/1974 al n. 2193.

In data 19/11/1974 la licenza è stata volturata all'impresa **** Omissis ****.

In data 01/07/1978 è stata presentata domanda di variante in corso d'opera alla concessione n.2193 del

22/06/1974 per poi essere rilasciata dal Comune di Montecatini terme con Concessione Edilizia al n. 3601 il 21/10/1978.

Risulta rilasciato inoltre per l'unità immobiliare in questione il Permesso di Abitabilità in data 19/07/1979 con prot. 03053 e pratica n.2318.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del rilievo eseguito mediante misure dirette in data 28/11/2023 e da un confronto con i grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, nonché alla variante rilasciata con Concessione Edilizia al n. 3601 il 21/10/1978, è stata riscontrata una piccola difformità nella posizione della porta di accesso all'autorimessa dal disimpegno condominiale.

Considerato quanto sopra esposto e considerate le difformità riscontrate anche sull'appartamento sempre oggetto di perizia (bene n.1), risulta necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. A seguito del confronto tecnico effettuato con l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecatini Terme, è stato possibile constatare che le difformità riscontrate possono essere sanate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, ex art. 209 l.r. 65/2014, mediante il pagamento di una sanzione pari ad € 1.677,56 comprensiva anche del costo di costruzione oltre ad un onorario tecnico di € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.147,00



L'appartamento con cantina, così come l'autorimessa descritta al bene n. 2, nonché lotto unico della presente perizia, sono parte di un condominio. Le spese sopra riportate si riferiscono quindi all'intero lotto. Come da comunicazione dell'amministratore, nonché sulla base del preventivo inerenti alle spese condominiali, risultano a carico della proprietà € 451,95 di spese annue e a carico dell'inquilina € 1329,40 di spese annue. Da conteggio dell'amministrazione ad oggi risultano ancora da pagare € 82,39 a carico **** Omissis ****.



L'amministratore non ha indicato nella sua comunicazione alcuna spesa straordinaria già deliberata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.147,00



I valori sopra riportati sono relativi all'intero lotto. Tutte le precisazioni sono riportate nel paragrafo " vincoli ed oneri condominiali" nella descrizione del bene n.1 della presente perizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##
Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e terzo sottotetto di un più ampio edificio condominiale, sito nel comune di **** Omissis ****. Si accede all'appartamento previo passaggio da area esterna a comune, vano scale condominiale senza ascensore ed al suo interno troviamo: - al piano secondo ingresso, soggiorno, cucinotto, sala da pranzo, ripostiglio, tre camere e due bagni oltre a terrazzo accessibile sia dal soggiorno che dalla sala da pranzo; - al piano terzo sottotetto, quattro vani ad uso soffitta con ampio terrazzo. completa la proprietà una cantina esclusiva posta al piano seminterrato accessibile da vano scale condominiale, oltre che da corte e rampa esterne con accesso carrabile a comune. Quanto oggetto di stima risulta inserito in una zona residenziale posta a nord ovest del comune di Montecatini Terme ed è caratterizzata da piccoli edifici condominiali simili. La stessa risulta servita da pubblici servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 53, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 209.445,60
Per la stima si è tenuto conto dello stato manutentivo dell'unità immobiliare, procedendo con il metodo di comparazione con tre unità immobiliari vendute con simili caratteristiche ed ubicate nella zona limitrofa a quella oggetto di stima, oltre che dotate di medesimi servizi. Gli atti di compravendita a cui si fa riferimento sono:
1) Atto ai rogiti del Notaio Roberto Centoni del 22/09/202023 con rep.2091 racc.1730;
2) Atto ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi del 28/12/2023 con rep.84448 racc. 49820;
3) Atto ai rogiti del Notaio Vincenzo Bafunno del 13/12/2023 con rep.72198 racc.31058.
Nella valutazione complessiva dei beni, lotto unico abitazione con cantina e garage, verranno decurtate le spese da sostenere e gli oneri per le pratiche di sanatoria.



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##
L'autorimessa è inserita al piano seminterrato del un più ampio edificio condominiale dove risulta inserito anche l'appartamento sempre oggetto di perizia, sito nel comune di **** Omissis ****. L'accesso carrabile all'autorimessa avviene previo passaggio da rampa esterna a comune, resede comune ed al suo interno è composto da un unico vano. All'unità immobiliare si accede anche mediante passaggio all'interno dell'edificio, nonchè da ingresso, vano scale e disimpegni condominiali. Quanto oggetto di stima risulta inserito in una zona residenziale posta a nord ovest del comune di Montecatini Terme ed è caratterizzata da piccoli edifici condominiali simili. La stessa risulta servita da pubblici servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 53, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.325,00

Per la stima si è tenuto conto dello stato manutentivo dell'unità immobiliare, procedendo con il metodo di comparazione con tre unità immobiliari vendute con simili caratteristiche ed ubicate nella zona limitrofa a quella oggetto di stima, oltre che dotate di medesimi servizi. Gli atti di compravendita a cui si fa riferimento sono:

- 1) Atto ai rogiti del Notaio Roberto Centoni del 22/09/2023 con rep.2091 racc.1730;
- 2) Atto ai rogiti del Notaio Raffaele Lenzi del 28/12/2023 con rep.84448 racc. 49820;
- 3) Atto ai rogiti del Notaio Vincenzo Bafunno del 13/12/2023 con rep.72198 racc.31058.

Nella valutazione complessiva dei beni, lotto unico abitazione con cantina e garage, verranno decurtate le spese da sostenere e gli oneri per le pratiche di sanatoria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##	213,72 mq	980,00 €/mq	€ 209.445,60	100,00%	€ 209.445,60
Bene N° 2 - Garage Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##	33,00 mq	525,00 €/mq	€ 17.325,00	100,00%	€ 17.325,00
				Valore di stima:	€ 226.770,60

Valore di stima: € 226.770,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastali	5128,00	€

Valore finale di stima: € 221.642,60



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

Al valore di stima totale è stato applicato un deprezzamento che tiene conto, dello stato manutentivo dell'immobile oltre delle seguenti spese: - redazione delle pratiche "a sanatoria" urbanistiche e catastali, citate nell'apposito paragrafo relativo alla regolarità edilizia, che vengo stimate complessivamente intorno ad € 5.128,00.

Considerato che le unità immobiliari risultano locatate con contratto congruo e opponibile alla procedura, ai fini di un completo espletamento dei quesiti richiesti dall'Ill.mo Giudice, di cui si riporata il testo: "ove il canone si rilevi adeguato, il perito dovrà valorizzare la durata residua del rapporto locativo ai fini della corretta determinazione del valore di mercato, esplicando i criteri all'uopo adottati; a tale ultimo fine, salva l'adozione di altro idoneo criterio, il perito potrà computare: il valore di un ipotetico usufrutto sull'intero immobile occupato, per la durata legale della residua locazione, e ridurlo del canone locatizio convenuto e ritraibile dal bene per la medesima durata; imputare la differenza così ottenuta a decurtazione del valore di mercato che l'immobile avrebbe avuto ove fosse stato libero".

Considerato lo stato di occupazione dell'immobile mediante contratto di locazione con scadenza tra 1 anno e mezzo, si ipotizza il valore del diritto di usufrutto con durata legale di anni 2 (utilizzando un margine maggiore), nonchè:

- Valore della piena proprietà = € 221.642,60
- Tasso interesse legale (attuale)= 2,50 %
- Anni di durata dell'usufrutto = 2

Risultato:

Valore dell'usufrutto = € 10.679,85

Considerato che il canone di locazione annuale è pari ad € 10.200,00 e che quindi il canone ritraibile dai beni per i futuri 2 anni sarà di circa € 20.400,00; è possibile dichiarare che la rendita è sicuramente maggiore rispetto all'usufrutto stimato per il medesimo tempo. Considerato quanto sopra esposto si ritiene opportuno non apportare nessun deprezzamento dal valore di stima.

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 25/01/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elenco ispezioni ipotecarie e relative note (Aggiornamento al 14/11/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 31/10/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Planimetrie catastali elaborato planimetrico ed elenco sub.
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - estratto del Regolamneto Urb. e di mappa catastale
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Precedenti edilizi
- ✓ N° 7 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Copia contratto di locazione opponibile
- ✓ N° 8 Altri allegati - Copia contratti di locazione per comparazione del canone
- ✓ N° 9 Altri allegati - Calcolo sup. per comparazione del prezzo oltre relative copie atti
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità
- ✓ N° 11 Altri allegati - certificato di residenza
- ✓ N° 12 Altri allegati - rendiconto spese condominiali
- ✓ N° 13 Altri allegati - comunicazione inizio operazioni peritali e verbale sopralluogo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##
Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e terzo sottotetto di un più ampio edificio condominiale, sito nel comune di **** Omissis ****. Si accede all'appartamento previo passaggio da area esterna a comune, vano scale condominiale senza ascensore ed al suo interno troviamo: - al piano secondo ingresso, soggiorno, cucinotto, sala da pranzo, ripostiglio, tre camere e due bagni oltre a terrazzo accessibile sia dal soggiorno che dalla sala da pranzo; - al piano terzo sottotetto, quattro vani ad uso soffitta con ampio terrazzo. completa la proprietà una cantina esclusiva posta al piano seminterrato accessibile da vano scale condominiale, oltre che da corte e rampa esterne con accesso carrabile a comune. Quanto oggetto di stima risulta inserito in una zona residenziale posta a nord ovest del comune di Montecatini Terme ed è caratterizzata da piccoli edifici condominiali simili. La stessa risulta servita da pubblici servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 53, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade ai sensi dell'Art. 75 delle NTA al R.U. in Zona B: Mantenimento, ristrutturazione e completamento 1. Le aree del tessuto urbano classificate zone B sono riferite alle parti del territorio del tutto o parzialmente edificate, così come definite dall'art. 2 del DM 1444/1968. 2. Tali aree sono state suddivise in quattro sottozone e precisamente: a. Sottozona BR – aree urbane a prevalente destinazione residenziale; b. Sottozona BC – aree urbane a prevalente destinazione commerciale – direzionale; c. Sottozona BA – aree urbane a prevalente destinazione turistico – ricettiva; d. Sottozona BIC – aree urbane di completamento a destinazione residenziale. 3. Per le nuove costruzioni non potranno essere utilizzati terreni frazionati le cui potenzialità edificatorie siano già state utilizzate per la realizzazione di edifici esistenti. 4. L'eventuale piano seminterrato od interrato non potrà essere adibito ad abitazione neppure temporaneamente, ma soltanto a servizi come cantina, depositi, caldaie, autoclave, autorimesse, taverne, ecc. 5. Gli spazi liberi a verde dovranno essere sistemati e mantenuti ad orto e/o giardino e comunque alberati in misura di un minimo di quattro alberi ogni 100 mq. di superficie scoperta. Nel nostro caso specifico la sottozona di riferimento è individuata ai sensi dell'art.76 del R.U., Zona BR nonchè aree urbane a prevalente destinazione residenziale. 1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico. 2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme. 3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi: a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente; b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari; c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni: i. UF max: mq./mq. 0,35; ii. RC max = 40% della superficie fondiaria; iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00. iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti. 4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.



- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##

L'autorimessa è inserita al piano seminterrato del un più ampio edificio condominiale dove risulta inserito anche l'appartamento sempre oggetto di perizia, sito nel comune di **** Omissis ****. L'accesso carrabile all'autorimessa avviene previo passaggio da rampa esterna a comune, resede comune ed al suo interno è composto da un unico vano. All'unità immobiliare si accede anche mediante passaggio all'interno dell'edificio, nonchè da ingresso, vano scale e disimpegni condominiali. Quanto oggetto di stima risulta inserito in una zona residenziale posta a nord ovest del comune di Montecatini Terme ed è caratterizzata da piccoli edifici condominiali simili. La stessa risulta servita da pubblici servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 53, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La zona dove è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia ricade ai sensi dell'Art. 75 delle NTA al R.U. in Zona B: Mantenimento, ristrutturazione e completamento 1. Le aree del tessuto urbano classificate zone B sono riferite alle parti del territorio del tutto o parzialmente edificate, così come definite dall'art. 2 del DM 1444/1968. 2. Tali aree sono state suddivise in quattro sottozone e precisamente: a. Sottozona BR - aree urbane a prevalente destinazione residenziale; b. Sottozona BC - aree urbane a prevalente destinazione commerciale - direzionale; c. Sottozona BA - aree urbane a prevalente destinazione turistico - ricettiva; d. Sottozona BIC - aree urbane di completamento a destinazione residenziale. 3. Per le nuove costruzioni non potranno essere utilizzati terreni frazionati le cui potenzialità edificatorie siano già state utilizzate per la realizzazione di edifici esistenti. 4. L'eventuale piano seminterrato od interrato non potrà essere adibito ad abitazione neppure temporaneamente, ma soltanto a servizi come cantina, depositi, caldaie, autoclave, autorimesse, taverne, ecc. 5. Gli spazi liberi a verde dovranno essere sistemati e mantenuti ad orto e/o giardino e comunque alberati in misura di un minimo di quattro alberi ogni 100 mq. di superficie scoperta. Nel nostro caso specifico la sottozona di riferimento è individuata ai sensi dell'art.76 del R.U., Zona BR nonchè aree urbane a prevalente destinazione residenziale. 1. Le sottozone BR si connotano per la prevalente presenza di immobili a destinazione residenziale esterne al centro storico. 2. Sono ammissibili le destinazioni d'uso ritenute compatibili con le caratteristiche della zona, così come previste dall'art. 38 e 47 delle presenti norme. 3. Nella sottozona BR sono ammessi i seguenti interventi: a. quelli previsti dalla classe di appartenenza dell'edificio ed alla relativa disciplina nel caso di edifici che rivestono interesse storico e/o storico architettonico, così come individuati dalla schedatura del patrimonio edilizio esistente; b. interventi fino alla sostituzione edilizia per tutti gli altri edifici, con possibilità di eseguire contestualmente gli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme nel caso in cui l'intervento non preveda modifica della destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari; c. nuove costruzioni, nei limiti delle seguenti prescrizioni: i. UF max: mq./mq. 0,35; ii. RC max = 40% della superficie fondiaria; iii. H.max.: ml. 10,00 per gli edifici di nuova costruzione e ml. 15,00 per interventi su edifici esistenti aventi altezza superiore a ml. 10,00 per i quali è prevista la possibilità di incrementare di un unico piano, il numero dei piani esistenti, fatta eccezione per gli edifici disposti ad un sol piano fuori terra, che potranno essere sopraelevati fino ad una altezza non superiore a ml. 10,00. iv. Distanze: valgono le norme di carattere generale (art. 24 e seguenti) con la possibilità di mantenere, rispetto alle strade, gli allineamenti con gli edifici esistenti. 4. La volumetria realizzata nell'ambito degli interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme non concorre alla verifica della capacità edificatoria del lotto di riferimento.

Prezzo base d'asta: € 221.642,60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 221.642,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 53, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	213,72 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione, se pur con finiture risalenti all'epoca di realizzazione (fine anni 70), ma comunque ben tenute. Nella zona giorno i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti dei bagni e cucina, mentre nel disimpegno e nelle camere è presente il parquet. Il pavimento dei terrazzi e di una parte della soffitta hanno il rivestimento in cotto. Le facciate se pur riportando la presenza di qualche distacco di intonaco possono essere considerate in buono stato di manutenzione. La copertura non presenta infiltrazioni ed il manto risulta in coppi in cotto piuttosto vetusti. Nell'unità immobiliare sono presenti gli impianti di riscaldamento, il gas metano, l'impianto elettrico e risulta servito dall'acquedotto pubblico.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo e terzo sottotetto di un più ampio edificio condominiale, sito nel comune di **** Omissis ****. Si accede all'appartamento previo passaggio da area esterna a comune, vano scale condominiale senza ascensore ed al suo interno troviamo: - al piano secondo ingresso, soggiorno, cucinotto, sala da pranzo, ripostiglio, tre camere e due bagni oltre a terrazzo accessibile sia dal soggiorno che dalla sala da pranzo; - al piano terzo sottotetto, quattro vani ad uso soffitta con ampio terrazzo. completa la proprietà una cantina esclusiva posta al piano seminterrato accessibile da vano scale condominiale, oltre che da corte e rampa esterne con accesso carrabile a comune. Quanto oggetto di stima risulta inserito in una zona residenziale posta a nord ovest del comune di Montecatini Terme ed è caratterizzata da piccoli edifici condominiali simili. La stessa risulta servita da pubblici servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Montecatini-Terme (PT) - ##Via Vincenzo Bellini 43##		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 53, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	33,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in normale stato di manutenzione, con finiture risalenti all'epoca di realizzazione (fine anni 70), ma comunque ben tenute. La pavimentazione è in gress, le pareti e il soffitto risultano intonacati e imbiancati con la presenza di qualche distacco di intonaco e infiltrazioni.		
Descrizione:	L'autorimessa è inserita al piano seminterrato del un più ampio edificio condominiale dove risulta inserito anche l'appartamento sempre oggetto di perizia, sito nel comune di **** Omissis ****. L'accesso carrabile all'autorimessa avviene previo passaggio da rampa esterna a comune, resede comune ed al suo interno è		



	composto da un unico vano. All'unità immobiliare si accede anche mediante passaggio all'interno dell'edificio, nonchè da ingresso, vano scale e disimpegni condominiali. Quanto oggetto di stima risulta inserito in una zona residenziale posta a nord ovest del comune di Montecatini Terme ed è caratterizzata da piccoli edifici condominiali simili. La stessa risulta servita da pubblici servizi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **ipoteca concessione amministrativa** derivante da avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Pescia il 24/10/2023
Reg. gen. 6059 - Reg. part. 795
Quota: 1/2
Importo: € 138.443,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 62.359,41
Spese: € 3.918,24
Interessi: € 2.944,30
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 23/10/2023
Note: si allega il titolo.

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a Pescia il 09/02/2022
Reg. gen. 598 - Reg. part. 379
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTECATINI-TERME (PT) - ##VIA VINCENZO BELLINI 43##

Trascrizioni

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**
Trascritto a Pescia il 09/02/2022
Reg. gen. 598 - Reg. part. 379
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

