

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Petri Cheti, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 169/2022 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 232.370,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

In data 25/11/2022, il sottoscritto Geom. Petri Cheti, con studio in Via Benedetto Croce, 115 - 51100 - Pistoia (PT), email cheti.petri@virgilio.it, PEC cheti.petri@geopec.it, Tel. 0573 050286 335 5201765, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Quercia n. 22, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: lat.43.8929878, long.10.6640451)

DESCRIZIONE

in piccolo complesso residenziale:

- appartamento, per civile abitazione, con ingresso esclusivo al piano terra ed accesso mediante scale interna, a due rampe, che conduce dal piano terreno al piano primo dove si sviluppa l'intera unità abitativa composta da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, terrazza con accesso sia dal soggiorno che dalla cucina, disimpegno notte, 2 camere, cameretta/studio, doppi servizi, ripostiglio oltre a vani mansarda/soffitte, ripiombanti sull'intero appartamento, posti al piano secondo raggiungibili mediante scala a vista posta nel soggiorno, di fronte entrando nel vano. Il piano soffitta/mansarda è suddiviso in 5 locali oltre doppio volume di affaccio sul soggiorno.



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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso alla consistenza esecutata avviene dalla via comunale a mezzo di corte dove è stata costituita perpetua servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo come citato nell'atto di provenienza.

L'immobile ricade in zona periferica residenziale, in posizione leggermente collinare e panoramica, a poca distanza da Collodi e da alcuni negozi di primaria urgenza.

La stazione ferroviaria piu' vicina di trova a circa 4 minuti mentre l'entrata autostradale a circa 10 minuti.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Quercia n. 22, piano T-1-2



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che nella richiesta del Certificato Ipotecario Speciale, presente nei fascicoli legali, rilasciato dall'Uff. Prov.le di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, non è stato tenuto conto del nominativo di **** Omissis **** coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, così come dichiaratasi in atto, madre dell'esecutata, e presente come parte venditrice con **** Omissis **** nell'atto di provenienza alla stessa **** Omissis ****

Occorre pertanto richiedere l'integrazione della Certificazione Ipotecaria Speciale.

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)

Da certificazione anagrafica del 06.12.2022, rilasciata dal Comune di Pescia ed allegata alle lettera "C", **** Omissis **** risulta nubile

CONFINI

f.83 map.380 sub.17: prop. **** Omissis **** (da notizie apprese risulterebbe deceduto)

f.83 map.380 sub.21: prop. **** Omissis ****

parti e distacchi condominiali, salvo se altri o piu' recenti confini



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	127,00 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	2,90 m	1

Terrazzo	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	1
Mansarda	55,00 mq	57,00 mq	0,50	28,50 mq	2,48 m	2
Soffitta	82,00 mq	78,00 mq	0,15	11,70 mq	1,50 m	2
Totale superficie convenzionale:				190,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Le superfici, sia nette che lorde, sono state calcolate, confrontando le misure rilevate al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali, acquisite dall'UTE, in scala 1:200 e con gli elaborati grafici dell'ultimo atto amministrativo comunale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/2004 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 380, Sub. 22 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9 Rendita € 766,94 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 15/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 83, Part. 380, Sub. 22 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9 Superficie catastale 190 mq Rendita € 766,94 Piano T-1-2

Con identificativo precedente e citato nell'atto di provenienza: NCEU foglio 83 map. 380 sub. 20 categoria C/2 classe 5 consistenza 72 m² e RC= Euro 167,33

DATI CATASTALI

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

	83	380	22		A3	6	9	190 mq	766,94 €	T-1-2	
--	----	-----	----	--	----	---	---	--------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

DATI DERIVANTI DA:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie precedente
- Ampliamento del 28/10/2004 Pratica n. PT0115644 in atti dal 28/10/2004 (n. 12532.1/2004) precedente
- Variazione del 17/04/2003 Pratica n. 61604 in atti dal 17/04/2003 VAR RETTIFICA D'UFFICIO (n. 2080.1/2003) precedente
- Variazione del 29/11/2002 Pratica n. 154679 in atti dal 29/11/2002 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6049.1/2002) ed originari del precedente foglio 83 map.380 subalterno 4, map.380 subalterno 5, map.380 subalterno 6, map.380 subalterno 7, map.380 subalterno 8, map.380 subalterno 10, map.380 Subalterno 11.

La planimetria catastale (allegato "I") dell'abitazione non risulta conforme allo stato dei luoghi per le difformità meglio descritte alla voce "Regolarità edilizia" e "Precisazioni".

La visura catastale risulta correttamente intestata (allegato "H")

Da verifiche catastali, con supporto degli elaborati planimetrici ed elenco subalterni, si riscontra un errore catastale nell'identificazione della corte rappresentata dal map.380 sub.12 che rappresenta la corte sulla quale l'esecutata vanta il diritto di servitu' di passo pedonale e carrabile costituito nell'atto di provenienza (come si evince dagli allegati G-G1-G2-H2-H3-H4)

Nell'elaborato planimetrico, prot.n. PT0115645 del 28.10.2004 (ultimo in atti - allegato G2), graficamente il sub. 12 è indicato, ma non è presente nell'elenco dei subalterni e sembra essere stato sostituito dal sub. 24 che viene indicato con la dicitura "bene comune non censibile a tutti i subalterni del map.380 (corte)".

Per cui i due documenti, che riguardano la stessa procedura catastale non coincidono.

Sarà necessario procedere con la rettifica e/o la verifica della motivazione di quanto descritto.

PRECISAZIONI

Nella planimetria catastale è rappresentato un ripostiglio ma allo stato dei luoghi detto ripostiglio fa parte dell'unità abitativa del piano terra di altra proprietà. Il ripostiglio non è descritto nell'atto di provenienza dell'esecutata che acquistava una porzione catastalmente in categoria C/2, al grezzo, in quanto all'epoca, era composta da un unico ampio vano oltre terrazza al piano primo, con ingresso esclusivo e scala al piano terra e non era presente la mansarda/soffitta.

Sarà necessario procedere alla regolarizzazione insieme alle altre difformità riscontrate e descritte nel paragrafo "Regolarità edilizia".

Viene allegata sotto la lettera "I" la planimetria ultima in atti e quella precedente (storica) che rappresenta la

consistenza al momento dell'acquisto



PATTI

Risulta contratto di locazione in essere meglio descritto al paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione con un buon livello di rifiniture, ha esposizione su quattro lati, molto luminoso e panoramico.

PARTI COMUNI

I beni pignorati risultano inseriti in un piccolo contesto condominiale residenziale. E' compresa la quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato da considerarsi comuni per legge e consuetudine.

Per quanto occorrer possa si rimanda al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO: con atto notarile pubblico rogato dal not. Raffaele Lenzi del 28.05.2003 rep. 37923/19381 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Pescia in data 06.05.2003 al n.1947 del RP, parte integrante dell'atto di provenienza, tra **** Omissis **** e **** Omissis ****, entrambi soggetti a favore e parti acquirenti, e **** Omissis ****, soggetti contro e parte venditrice, al fine di consentire l'accesso ai beni compravenduti rispettivamente ai luoghi uno e due, la parte venditrice costituiva a carico della confinante residua sua proprietà, rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune, foglio 83 dal mappale 380 sub.12 ed a favore dei beni acquistati, perpetua servitù di passo pedonale e carrabile con ogni mezzo. A maggior chiarimenti vedasi nell'allegato "D" titolo di trascrizione e nell'allegato "J" nota n.1947 anno 2003

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento ha fondazioni continue, struttura in cemento armato e muratura ordinaria, tramezzature in muratura, copertura a piu' falde, prospetti intonacati ed imbiancati, scale interne di collegamento fra i piani in monocottura. L'appartamento ha pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno tamburato di colore naturale, portoncino d'ingresso in legno, infissi esterni con vetro termico e avvolgibile, terrazzo pavimentato in cotto, termo singolo a metano, camino a legna. Allacciamenti a tutte le utenze. La soffitta/mansarda ha altezze diverse e necessita di messa in opera di pavimentazione che risulta mancante, ad eccezione di un piccolo locale dove è presente una pavimentazione in monocottura, sono presenti infissi interni di cui uno privo di vetro.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 02/11/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

La durata della locazione è stabilita per tutta la durata della vita oltre due anni del conduttore con decorrenza dal giorno 01 (uno) novembre 2021 (duemilaventuno), così come stabilito dall'art.1607 del C.C.

Nella scrittura privata autenticata dal not.Dottor Avvocato MAURO SCATENA SALERNO, Notaio in Cascina (PI), in data 29 ottobre 2021 Repertorio n. 3181 Raccolta n.2841 registrata a Pisa il 02.11.2021 al n.11333 e trascritta a Pescia il 03.11.2021 al n.4036 veniva stipulato il CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO tra la sig.ra **** Omissis ****, in qualità di "Locatore"

e **** Omissis **** (in detto atto nominata erroneamente **** Omissis ****), nata a San Giorgio La Molarata (BN) il giorno 01 marzo 1946, pensionata, codice fiscale dichiarato VCR NNT 46C41H898U, domiciliata - anche fiscalmente - in Pescia (PT), via della Quercia n.22/A, la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni, e

**** Omissis ****, nato a Pescia (PT) il giorno 01 agosto 1988, libero professionista, codice fiscale dichiarato VCR NDR 88M01 G491W, domiciliato - anche fiscalmente - in Uzzano (PT), Località Santa Lucia, via Giacomo Matteotti n.73, il quale dichiara di essere di stato civile libero; in qualità di "Conduttori" avente per oggetto i beni esecutati.

Dalla certificazione comunale **** Omissis **** risulta unica componente del suo stato di famiglia così come **** Omissis ****.

**** Omissis **** di fatto abita al piano terreno dello stesso stabile in altra unità immobiliare mentre **** Omissis **** risulta sconosciuto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pescia (allegato C) e non ha residenza nell'appartamento esecutato.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00



Il canone di locazione, viene consensualmente determinato tra le parti in EURO 5.400,00 (cinquemilaquattrocento virgola zero zero) annuali, da corrispondersi mediante pagamento di numero 12 (dodici) rate mensili dell'importo ciascuna rata di EURO 450,00 (quattrocentocinquanta virgola zero zero), che il Conduttore si obbliga a corrispondere entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, direttamente nelle mani del Locatore e con scadenza il primo canone al giorno 05 (cinque) novembre 2021 (duemilaventuno). Sono a carico

del Conduttore la tassa comunale di smaltimento rifiuti nonché le utenze di luce, gas, acqua.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1977 al 06/06/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Carlo Bellandi	11/07/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	01/08/1977	1888	1349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Pescia	28/07/1977	1513	218		
Dal 28/05/2003 al 19/07/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Raffaele Lenzi	28/05/2003	37923	19381
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	05/06/2003	3117	1946
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Si precisa che l'acquisto di **** Omissis **** avveniva nel 1977, successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 151 del 19.05.1975.

Dal 20 settembre del 1975 detta legge stabilendo che, qualora una coppia sia unita o precedentemente unita in matrimonio, in mancanza di un'espressa volontà diversa, viene applicato automaticamente il regime patrimoniale della comunione dei beni, infatti nell'atto di trasferimento alla figlia **** Omissis **** erano presenti, come parte venditrice, entrambi i coniugi.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI PESCIA aggiornate al 19/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescia il 05/06/2003
Reg. gen. 3129 - Reg. part. 717
Quota: 1/1 p.p.
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: not.Raffaele Lenzi
Data: 28/05/2003
N° repertorio: 37924
Note: Durata anni 15 Tasso interesse anno 4,10% Gravava su immobile in Pescia rappresentato al NCEU foglio 83 map.380 sub.20 C/2 Ipoteca iscritta al 3° grado: precedenti iscr.497 anno 1990 e iscr.888 anno 1992 A maggior chiarimento vedasi nota allegata "visure ventennali ipotecarie". E' presente documento correlato n. 49 del 25.01.2023 -- ipoteca in rinnovazione
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescia il 08/04/2009
Reg. gen. 1636 - Reg. part. 339
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 350.000,00
Rogante: not.Raffaele Lenzi
Data: 02/04/2009
N° repertorio: 54607
N° raccolta: 30552
Note: Durata anni 19 e mesi 11 Tasso interesse anno 3,55% Grava su immobile in Pescia - di proprietà **** Omissis ****: NCEU foglio 83 map.380 sub.21 A/3 - di proprietà **** Omissis ****: NCEU foglio 83 map.380 sub.22 A/3 Ipoteca iscritta al 3° grado. A maggior chiarimento vedasi nota allegata "visure ventennali ipotecarie"
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 05/07/2010
Reg. gen. 3206 - Reg. part. 696



Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 148.584,93

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 28/06/2010

N° repertorio: 1839

Note: Grava su beni: - di proprietà **** Omissis ****: NCEU foglio 83 map.380 sub.21 A/3 - di proprietà **** Omissis ****: NCEU foglio 83 map.380 sub.22 A/3 - di proprietà **** Omissis ****: NCT foglio 83 map.569-665-668 e NCEU foglio 83 map.382 EU, map.380 sub.23 C/2 - sub.19 C/2 - sub.18 C/2 - sub.17 A/3 - sub.9 C/2 - di proprietà per la quota di 1/2 **** Omissis ****: NCT foglio 83 map.418 e 565 --- La Soc. FINO 2 SECURITISATION S.R.L. è divenuta titolare, con efficacia a decorrere dal giorno 14 luglio 2017, dei crediti di Unicredit S.p.A. Dalla pag.38 alla pag. 41 dell'Allegato J - "visure ventennali..." è presente documentazione per intervento procedura esecutiva in via privilegiata

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento

Iscritto a Pescia il 25/01/2023

Reg. gen. 471 - Reg. part. 49

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Rogante: not.Raffaele Lenzi

Data: 28/05/2003

N° repertorio: 37924

Note: Tasso interesse anno 4,10% Grava su immobile in Pescia rappresentato al NCEU foglio 83 map.380 sub.20 C/2 In rinnovazione dell'iscrizione n.717 del 05.06.2033 Il quadro D riporta: con la presente nota di iscrizione ipotecaria in rinnovazione, l'ipoteca iscritta a Pescia il 05/06/2003 n.3129 reg.gen. e n.717 reg.part. a favore della Banca di Pescia - credito cooperativo - societa' cooperativa per azioni a responsabilita' limitata, contro la sig.ra Rabazzi Sabrina nata a Pescia il 06.05.1976, per la complessiva somma di euro 150.000,00 in forza di atto pubblico ricevuto dal not. Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 28.05.2003 rep.37924, viene rinnovata per la somma di euro 150.000,00 a favore della Banca di Pescia - credito cooperativo - societa' cooperativa per azioni a responsabilita' limitata, contro la sig.ra Rabazzi Sabrina nata a Pescia il 06.05.1976. E' opportuno precisare che l'attuale identificativo catastale del bene oggetto di garanzia e' il seguente: catasto fabbricati del Comune di Pescia, foglio di mappa 83, mappale 380 sub.22, categoria A/3 di 6^, vani 9, superficie catastale mq.190, rendita catastale euro 766,94. Il mappale 380 sub.22, e' derivato dal mappale 380 sub.20 a seguito della denuncia in variazione depositata presso l'ufficio prov.le di Pistoia-territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 28.10.2004 ed ivi registrata al n.pt0115644 di protocollo. Viene altresì precisato che a seguito della fusione con incorporazione tra la Banca di Pescia - credito cooperativo - societa' cooperativa per azioni a responsabilita' limitata e la Banca di Cascina credito cooperativo s.c.a.r.l. fusione approvata dall'assemblea straordinaria dei soci del 4 dicembre 2016, atto di fusione sottoscritto il 26 dicembre 2016 ed iscritto alla CCIAA di Pisa il 28 dicembre 2016 ed alla CCIAA di Pistoia il 29 dicembre 2016, ha avuto origine la Banca di Pescia e Cascina credito cooperativo s.c., quest'ultima subentrata ai sensi dell'art.16 DL 20.11.1990 n.456, nei rapporti facenti carico alla la Banca di Pescia - credito cooperativo - societa' cooperativa per azioni a responsabilita' limitata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 09/09/2022

Reg. gen. 5204 - Reg. part. 3409

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su beni: - di proprietà **** Omissis ****; NCEU foglio 83 map.380 sub.22 A/3



Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella radiazione dell' ipoteca volontaria, giudiziale e del pignoramento calcolate come segue: tassa fissa di E.35,00 per cancellazione ipoteca volontaria, 0,50% su importo dell'ipoteca giudiziale oltre E.59,00 ed E.35,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale e tassa fissa di E.294.00 per cancellazione pignoramento, oltre onere di redazione per cancellazione di dette passività

Si precisa che al conto di **** Omissis **** e **** Omissis ****, danti causa e genitori dell'esecutata risultano, presso la Conservatoria dei RR. II di Pescia, formalità pregiudizievoli precedenti al ventennio, successive alla vendita e/o gravanti su altri beni, oltre alla TRASCRIZIONE N.226 DEL 24.01.1990 -- atto d'obbligo allegato alla lettera "A" non pregiudizievole per il cespite colpito da pignoramento in quanto riguarda porzioni accessorie



NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pescia qualifica il fabbricato come Zona B - residenziale di completamento edilizio in sottozona B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto -- disciplinata dall'art.26.4 delle N.T.A. (allegato K)

Il n.37 è il lotto di riferimento per i parametri urbanistici, ricavabili nella tabella dell'art.27.6 per l'Utoe 5 (allegato K1)

Il valore in mappa indicato con il numero 102.3 è la quota della carta tecnica utilizzata come base cartografica, ma non riguarda il PO.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, si constata che la costruzione del fabbricato è stata legittimata con Concessione Edilizia n.8 PE N.9240, avente per oggetto l'ampliamento e

ristrutturazione del fabbricato, rilasciata dal Comune di Pescia il 2 febbraio 1990, successiva Variante n. 184 PE 9795 del 14 settembre 1990, Variante n. 247 PE 12247 del 30.12.1992. A seguito della richiesta di cambio di destinazione ed opere di finitura è stata richiesta ed ottenuta Concessione Edilizia n. 25 PE 1208 del 06.03.2003 con Variante n.17 PE 111 del 24.03.2004. Detta documentazione è allegata alla lettera "L-L1-L2". Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pescia ed Archivi spa di Prato (parte dell'Archivio è dislocato nel Comune di Prato), ad eccezione della CE n.17 anno 2004 che alla data del 19.04.2023 è risultata irreperibile presso l'Archivio suddetto e per la quale il Comune stesso ha rilasciato dichiarazione di smarrimento (vedasi allegato "L3")

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando gli ultimi elaborati grafici comunali con il rilievo, la planimetria catastale ultima in atti e lo stato dei luoghi ed in considerazione della mancanza della CE n.17 anno 2004, è emerso che nell'immobile risultano alcune modifiche apportate dopo l'ultimo atto amministrativo.

Le planimetrie catastali sono aggiornate al 2004, si presume, pertanto, che possono essere conformi alla CE mancante.

Dal catasto risulta una modifica di prospetto per diversa disposizione della porta d'ingresso, il ripostiglio al piano terreno e le finestre vasistas nella soffitta mentre dal precedente permesso, quello del 2003, si rilevano modifiche prospetti con la diversa disposizione di finestre, modifiche interne, chiusura di circa 3 mq di terrazzo, diversa distribuzione spazi interni, scala interna per accedere alla soffitta e tutta la soffitta/mansarda.

Da colloquio ed accertamenti con il tecnico comunale incaricato, esaminate le pratiche, è emerso che per la conformità urbanistica, in assenza della C.E. a variante (n.17 anno 2004), il Comune fa riferimento come "stato attuale" alla consistenza rilevabile dalla planimetria catastale ultima in atti, in questo caso quella del 2004, procedendo alla presentazione di una SCIA in sanatoria con il pagamento di E.1.000,00 di sanzione e E. 80,00 di diritti di segreteria per sanare le opere sopradescritte. Rimarrebbe da valutare, se necessaria, la sanatoria sismica per opera strutturale eseguita dopo il 2005, anno della classificazione sismica di Pescia ma non sembrerebbe questo il caso.

Pertanto il totale stimato per la regolarizzazione comunale/catastale è di:

- E.1.080,00 tra sanzioni e spese di presentazione e E.2.000,00 per spese tecniche per regolarità urbanistica
- E.1.500,00 per la regolarizzazione catastale di n. 2 planimetrie per scorporo una e fusione l'altra, del ripostiglio al p.t., tenendo conto che non essendo stato descritto analiticamente nell'atto di acquisto non è necessaria la rettifica di atto notarile. Per pari importo (E.1500,00), si può considerare il ripristino murario la chiusura di porta di collegamento all'appartamento al piano terra ed apertura di porta di collegamento per annetterlo all'unità immobiliare eseguita;
- E. 800,00 per sanare catastalmente l'anomalia della corte precedentemente descritta (vedasi paragrafo servitu') per la quale l'unità oggetto di esecuzione ha diritto di passo, costituito legalmente, al fine di darne giusta identificazione catastale con elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

Il totale di detta somma è di E.5.380,00 da detrarre al valore di perizia.

Pertanto al valore finale di stima di E. 237.750,00 si detrae la somma di E.5.380,00-- come in specifica di cui

sopra-- per un totale di valore finale di stima E.232.370,00

Il certificato energetico si trova allegato alla scrittura privata autentica dell'atto di locazione del 29/10/2021 rogato dal not.Mauro Scatena Salerno ed allegato alla lettera "E".

L'immobile risulta in classe energetica "E"; l'APE è stata redatta dal Geom.Nicola Nicastro in data 18.10.2021 valevole fino al 18.10.2031.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Nel caso di lavori da eseguire su parti da considerarsi comuni (es.: tetto, facciate) per solo quota spettante per Legge

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Quercia n. 22, piano T-1-2 in piccolo complesso residenziale: - appartamento, per civile abitazione, con ingresso esclusivo al piano terra ed accesso mediante scale interna, a due rampe, che conduce dal piano terreno al piano primo dove si sviluppa l'intera unità abitativa composta da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, terrazza con accesso sia dal soggiorno che dalla cucina, disimpegno notte, 2 camere, cameretta/studio, doppi servizi, ripostiglio oltre a vani mansarda/soffitte, ripiombanti sull'intero appartamento, posti al piano secondo raggiungibili mediante scala a vista posta nel soggiorno, di fronte entrando nel vano. Il piano soffitta/mansarda è suddiviso in 5 locali oltre doppio volume di affaccio sul soggiorno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 380, Sub. 22, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 237.750,00
La valutazione sopra redatta è stata eseguita considerando i fattori comparativi per immobili simili presenti in zona, per confronto di indagini di mercato ed avendo tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, della manutenzione, della conservazione, della consistenza e di tutto quello e quanto può influire il valore e la sua commerciabilità applicando detta percentuale in virtù anche della detrazione spesa di regolarizzazione catastale/urbanistica.

E precisamente:

- del sito Agenzia delle Entrate – Geopoi con il quale, inserendo l'indirizzo, abbiamo quotazione OMI del preciso edificio oggetto di valutazione (ogni passaggio per arrivare al valore è dettagliato nell'allegato alla perizia); la quotazione oscilla tra E.1050 a E.1250 al mq. (vedasi allegato "M");
- ricerca di mercato di immobili con la stessa ubicazione o immediate vicinanze (contesti condominiali o unifamiliari, verifica dalle foto annunci presenti in rete per rifiniture analoghe) al momento presenti sul mercato, con quotazioni variabili tra E.1000 a E.2050 al mq. (vedasi allegato "N");
- ricerca di atti di compravendita effettivamente stipulati (vedasi allegato "O"):

- a rogito not. Alberto Carapelle di Buggiano in data 29.12.2017 rep.28313 raccolta 16530 ed avente per oggetto la compravendita di immobile da ristrutturare in Pescia, Via Santovecchio, di mq.173 di superficie catastale con prezzo di vendita dichiarato in atto di E.168.000,00 (E/mq.970,00 circa) compreso il terreno ed oggetto di perizia di stima bancaria, eseguita da me medesima, il 27.07.2021, con ristrutturazione totale eseguita, per un valore di E. 314.000,00 (E/mq.1700,00 circa);

- proposta di acquisto con accettazione del 16.12.2021 ed avente per oggetto la compravendita di immobile in Pescia - Viale Unità d'Italia di mq.182,50 di superficie catastale, immobile da rimodernare, con prezzo di vendita concordato di E.225.000,00 (E/mq.1233,00 circa).

Pertanto dopo specifiche analisi, parametri di mercato, parametri qualitativi, motivazioni e calcoli confermo che il valore riportato in perizia, pari a E.1250,00 al metro quadrato di superficie convenzionale, è un valore corretto e giustificato per le caratteristiche dell'immobile da valutare e gli immobili di confronto che risulta in linea con i valori di zona.

Dalla valutazione sopra riportata viene detratta la somma di E.5.380,00 necessaria per la regolarizzazione urbanistica/catastale come dettagliatamente descritto ai paragrafi di riferimento. Pertanto al valore finale di stima di E.237.750,00 si detrae la somma di E. 5.380,00 -- per un totale di valore finale di stima €232.370,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - Via della Quercia n. 22, piano T- 1-2	190,20 mq	1.250,00 €/mq	€ 237.750,00	100,00%	€ 237.750,00
				Valore di stima:	€ 237.750,00

Valore di stima: € 237.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5380,00	€

Valore finale di stima: € 232.370,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

verifica integrazione del certificato ipotecario speciale Uff. Prov.le PT **** Omissis **** - **** Omissis ****
presente dei fascicoli legali in atti



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 11/08/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Petri Cheti

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - giuramento e documento identità (Aggiornamento al 05/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - verbale di inizio operazioni peritali, raccomandata (Aggiornamento al 21/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - certificati anagrafici rilasciati Anagrafe Comune Pescia (Aggiornamento al 06/12/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C1 - documento esecutata (Aggiornamento al 21/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C2 - documento conduttore presente al sopralluogo (Aggiornamento al 21/03/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato D - atto di proprietà rilasciato Conservatoria dei RR.II di Pescia (Aggiornamento al 03/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - accertamento contratto locazione in essere Agenzia Entrate e contratto locazione registrato e trascritto (Aggiornamento al 27/07/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato F - estratto di mappa foglio 83 (Aggiornamento al 31/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G - elaborato planimetrico ed elenco subalterni prot.3989C del 09.12.1994 (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G1 - elaborato planimetrico ed elenco subalterni prot. 000154679 del 29.11.2002 (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato G2 - elaborato planimetrico ed elenco subalterni prot.0115645 del 28.10.2004 (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato H - visura catastale storica per immobile NCEU F.83 MAP.380 SUB.22 (Aggiornamento al 15/03/2023)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato H1- visura catastale storica per immobile NCT F.83 MAP.380 (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato H2- ricerca catastale NCEU F.83 MAP.380 SUB.12 - soppressa (Aggiornamento al 12/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato H3- ricerca catastale NCEU F.83 MAP.380 SUB.24 - bcnc (Aggiornamento al 12/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato H4 - ricerca catastale elenco immobili (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato I - planimetria catastale ultima in atti e precedente (consistenza al momento dell'acquisto) (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato J - visure ventennali ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Pescia (Aggiornamento al 19/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato K - normativa urbanistica regolamento urbanistico e legenda (Aggiornamento al 16/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato K1 - normativa urbanistica PO tabella dell'art.27.6 per l'Utoe 5 (Aggiornamento al 16/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - documentazione urbanistica - elenco pratiche (Aggiornamento al 16/03/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato L1 - documentazione urbanistica - presente in Archivio fuori sede - Prato (Aggiornamento al 20/04/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato L2 - documentazione urbanistica - presente in Archivio Comune Pescia (Aggiornamento al 12/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L3 - dichiarazione Comune Pescia Uff. Tecn. per irreperibilità della CE n.17 anno 2004 (Aggiornamento al 19/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato M - quotazioni omi geopoi residenziale (Aggiornamento al 12/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - indagini di mercato immobili residenziali (Aggiornamento al 09/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato O - comparabili relativi a compravendite effettivamente avvenute (Aggiornamento al 09/08/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Allegato P - mappe Google (Aggiornamento al 11/07/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Allegato Q - ortofoto (Aggiornamento al 11/07/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato R - tavola fotografica (Aggiornamento al 21/03/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Quercia n. 22, piano T-1-2 in piccolo complesso residenziale: - appartamento, per civile abitazione, con ingresso esclusivo al piano terra ed accesso mediante scale interna, a due rampe, che conduce dal piano terreno al piano primo dove si sviluppa l'intera unità abitativa composta da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, terrazza con accesso sia dal soggiorno che dalla cucina, disimpegno notte, 2 camere, cameretta/studio, doppi servizi, ripostiglio oltre a vani mansarda/soffitte, ripiombanti sull'intero appartamento, posti al piano secondo raggiungibili mediante scala a vista posta nel soggiorno, di fronte entrando nel vano. Il piano soffitta/mansarda è suddiviso in 5 locali oltre doppio volume di affaccio sul soggiorno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 380, Sub. 22, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pescia qualifica il fabbricato come Zona B - residenziale di completamento edilizio in sottozona B1 - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di recente formazione soggette a Intervento Diretto -- disciplinata dall'art.26.4 delle N.T.A. (allegato K) Il n.37 è il lotto di riferimento per i parametri urbanistici, ricavabili nella tabella dell'art.27.6 per l'Utoe 5 (allegato K1) Il valore in mappa indicato con il numero 102.3 è la quota della carta tecnica utilizzata come base cartografica, ma non riguarda il PO.

Prezzo base d'asta: € 232.370,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 232.370,00

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via della Quercia n. 22, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 380, Sub. 22, Categoria A3	Superficie	190,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione con un buon livello di rifiniture, ha esposizione su quattro lati, molto luminoso e panoramico.		
Descrizione:	in piccolo complesso residenziale: - appartamento, per civile abitazione, con ingresso esclusivo al piano terra ed accesso mediante scale interna, a due rampe, che conduce dal piano terreno al piano primo dove si sviluppa l'intera unità abitativa composta da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, terrazza con accesso sia dal soggiorno che dalla cucina, disimpegno notte, 2 camere, cameretta/studio, doppi servizi, ripostiglio oltre a vani mansarda/soffitte, ripiombanti sull'intero appartamento, posti al piano secondo raggiungibili mediante scala a vista posta nel soggiorno, di fronte entrando nel vano. Il piano soffitta/mansarda è suddiviso in 5 locali oltre doppio volume di affaccio sul soggiorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescia il 05/06/2003
Reg. gen. 3129 - Reg. part. 717
Quota: 1/1 p.p.
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: not.Raffaele Lenzi
Data: 28/05/2003
N° repertorio: 37924
Note: Durata anni 15 Tasso interesse anno 4,10% Gravava su immobile in Pescia rappresentato al NCEU foglio 83 map.380 sub.20 C/2 Ipoteca iscritta al 3° grado: precedenti iscr.497 anno 1990 e iscr.888 anno 1992 A maggior chiarimento vedasi nota allegata "visure ventennali ipotecarie". E' presente documento correlato n. 49 del 25.01.2023 -- ipoteca in rinnovazione
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescia il 08/04/2009
Reg. gen. 1636 - Reg. part. 339
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 350.000,00
Rogante: not.Raffaele Lenzi
Data: 02/04/2009
N° repertorio: 54607
N° raccolta: 30552
Note: Durata anni 19 e mesi 11 Tasso interesse anno 3,55% Grava su immobile in Pescia - di proprietà **** Omissis ****: NCEU foglio 83 map.380 sub.21 A/3 - di proprietà **** Omissis ****: NCEU foglio 83 map.380 sub.22 A/3 Ipoteca iscritta al 3° grado. A maggior chiarimento vedasi nota allegata "visure ventennali ipotecarie"
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 05/07/2010
Reg. gen. 3206 - Reg. part. 696
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 148.584,93
Percentuale interessi: 1,00 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 28/06/2010
N° repertorio: 1839

Note: Grava su beni: - di proprietà **** Omissis ****: NCEU foglio 83 map.380 sub.21 A/3 - di proprietà **** Omissis ****: NCEU foglio 83 map.380 sub.22 A/3 - di proprietà **** Omissis ****: NCT foglio 83 map.569-665-668 e NCEU foglio 83 map.382 EU, map.380 sub.23 C/2 - sub.19 C/2 - sub.18 C/2 - sub.17 A/3 - sub.9 C/2 - di proprietà per la quota di 1/2 **** Omissis ****: NCT foglio 83 map.418 e 565 --- La Soc. FINO 2 SECURITISATION S.R.L. è divenuta titolare, con efficacia a decorrere dal giorno 14 luglio 2017, dei crediti di Unicredit S.p.A. Dalla pag.38 alla pag. 41 dell'Allegato J - "visure ventennali...." è presente documentazione per intervento procedura esecutiva in via privilegiata

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Pescia il 25/01/2023

Reg. gen. 471 - Reg. part. 49

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Rogante: not.Raffaele Lenzi

Data: 28/05/2003

N° repertorio: 37924

Note: Tasso interesse anno 4,10% Grava su immobile in Pescia rappresentato al NCEU foglio 83 map.380 sub.20 C/2 In rinnovazione dell'iscrizione n.717 del 05.06.2033 Il quadro D riporta: con la presente nota di iscrizione ipotecaria in rinnovazione, l'ipoteca iscritta a Pescia il 05/06/2003 n.3129 reg.gen. e n.717 reg.part. a favore della Banca di Pescia - credito cooperativo - societa' cooperativa per azioni a responsabilita' limitata, contro la sig.ra Rabazzi Sabrina nata a Pescia il 06.05.1976, per la complessiva somma di euro 150.000,00 in forza di atto pubblico ricevuto dal not. Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 28.05.2003 rep.37924, viene rinnovata per la somma di euro 150.000,00 a favore della Banca di Pescia - credito cooperativo - societa' cooperativa per azioni a responsabilita' limitata, contro la sig.ra Rabazzi Sabrina nata a Pescia il 06.05.1976. E' opportuno precisare che l'attuale identificativo catastale del bene oggetto di garanzia e' il seguente: catasto fabbricati del Comune di Pescia, foglio di mappa 83, mappale 380 sub.22, categoria A/3 di 6^, vani 9, superficie catastale mq.190, rendita catastale euro 766,94. Il mappale 380 sub.22, e' derivato dal mappale 380 sub.20 a seguito della denuncia in variazione depositata presso l'ufficio prov.le di Pistoia-territorio dell'Agenzia delle Entrate in data 28.10.2004 ed ivi registrata al n.pt0115644 di protocollo. Viene altresì precisato che a seguito della fusione con incorporazione tra la Banca di Pescia - credito cooperativo - societa' cooperativa per azioni a responsabilita' limitata e la Banca di Cascina credito cooperativo s.c.a.r.l. fusione approvata dall'assemblea straordinaria dei soci del 4 dicembre 2016, atto di fusione sottoscritto il 26 dicembre 2016 ed iscritto alla CCIAA di Pisa il 28 dicembre 2016 ed alla CCIAA di Pistoia il 29 dicembre 2016, ha avuto origine la Banca di Pescia e Cascina credito cooperativo s.c., quest'ultima subentrata ai sensi dell'art.16 DL 20.11.1990 n.456, nei rapporti facenti carico alla la Banca di Pescia - credito cooperativo attivo - societa' cooperativa per azioni a responsabilita' limitata.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 09/09/2022

Reg. gen. 5204 - Reg. part. 3409

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su beni: - di proprietà **** Omissis ****: NCEU foglio 83 map.380 sub.22 A/3



