
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fedi Sergio, nell'Esecuzione Immobiliare 321/2015 del R.G.E.

promossa da

*** omissis ***



contro

*** omissis ***



Revisione 14.02.2019



La presente perizia sostituisce ed annulla la versione datata 12.02.2019 inviata il 14.02.19

(FILE: Perizia EI321.15 DEF12.02.19.pdf.p7m)



SOMMARIO

Incarico.....	9
Premessa.....	9
Lotto 1.....	10
Descrizione.....	11
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	12
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	13
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	13
Titolarità	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	14
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	14
Confini	14
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	15
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	15
Consistenza.....	15

Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	16
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	20
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	22
Dati Catastali	23
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	24
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	25
Precisazioni.....	25
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	25
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	25
Patti	26
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	27
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	27

Stato conservativo.....	28
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	28
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	28
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	28
Parti Comuni.....	28
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	29
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	29
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	29
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	29
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	30
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	31
Stato di occupazione	31
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	31
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	32

Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	33
Provenienze Ventennali.....	33
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	33
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	37
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	38
Formalità pregiudizievoli.....	39
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	39
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	41
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	42
Normativa urbanistica.....	44
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	44
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	44
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	44
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	44
Regolarità edilizia.....	44
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	44
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	49
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	50
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	50
Vincoli od oneri condominiali	51
Bene N° 1 - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese.....	51
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	51

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	51
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	52
Lotto 2	53
Descrizione.....	54
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	54
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	54
Completezza documentazione ex art. 567	55
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	55
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	55
Titolarità	55
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	55
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	55
Confini	55
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	55
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	56
Consistenza	56
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	56
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	56
Cronistoria Dati Catastali	57
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	57
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	58
Dati Catastali	59
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	59
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	60
Precisazioni.....	60
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	60

Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	60
Patti	61
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	61
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	61
Stato conservativo.....	61
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	61
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	61
Parti Comuni.....	61
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	61
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	61
Servitù, censo, livello, usi civici.....	62
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	62
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	62
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	62
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	63
Stato di occupazione	63
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	63
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	63
Provenienze Ventennali.....	63
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	63
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	65
Formalità pregiudizievoli.....	66
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	66
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	66
Normativa urbanistica.....	68

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	68
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	68
Regolarità edilizia.....	68
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	68
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	69
Vincoli od oneri condominiali	70
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	70
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	70
Stima / Formazione lotti	71
Lotto 1	71
Lotto 2	80
Riserve e particolarità da segnalare.....	83
Riepilogo bando d'asta.....	86
Lotto 1	86
Lotto 2	88
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 321/2015 del R.G.E.....	90
Lotto 1 - Prezzo base d'asta:	90
Lotto 2 - Prezzo base d'asta:	92
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	94

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 27/09/2018, il sottoscritto Arch. Fedi Sergio, con studio in Via delle Mura Urbane, 30 - 51100 - Pistoia (PT), email sergiofedi@stabfs.it, PEC sergiofedi@pec.stabfs.it, Tel. 0573 368093, Fax 0573 368093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2 - in costruzione
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2

N.B.:

i) La identificazione dei piani è fatta seguendo quella catastale, assumendo a riferimento la Via Marconi. (esempio: il piano 2 è il piano 1 rispetto alla Via IV NOVEMBRE) anche per i beni che hanno accesso indipendente dalla Via IV Novembre.

ii) La diversa composizione dei lotti non modifica i contenuti della relazione

iii) non è stata operata alcuna riduzione percentuale sul valore complessivo dei due lotti derivato dalla semplice somma aritmetica dei valori dei singoli beni che li compongono.

iv) per una migliore identificazione la descrizione del bene si fa precedere dal riferimento al subalterno che lo identifica.

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

Sub.10.

Porzione di edificio di maggior consistenza destinata a negozio dislocata su due piani: piano terra e piano primo della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 316 compreso retronegozio. IL fabbricato è posto sulla Via Marconi, tratto della Via regionale Pistoiese che attraversa nella direzione ovest-est il centro urbano di San Marcello Pistoiese, all'ingresso del paese per chi proviene da est. La zona è pressoché centrale ed è prossimo alla piazza centrale con facilità di parcheggio nelle zone adiacenti, oltre alla minima dotazione di parcheggi nell'area b.c.n.c. identificata con il sub. 14.

Il negozio ha l'accesso sulla Via Marconi (n.c.: 334-330-344) ed è dotato di alcuni posto auto in fregio a detta Via su pertinenza scoperta che è bene comune non censibile del negozio (sub. 10) e della unità immobiliare rappresentata con il subalterno 11 e descritta in altro bene e altro lotto.

Il bene è dotato di accesso di servizio anche dal piano primo, tramite scala e pianerottoli (Sub. 16 e sub. 15 beni comuni non censibili rispettivamente ai sub. 9-10-11 e sub. 7-9-10-11-12-13), dalla Via IV Novembre, strada parallela a nord della Via Marconi.

Il bene 1 qui descritto è porzione della attuale configurazione del negozio, che -al piano primo- è il risultato della fusione di fatto con altre due unità immobiliari (sub.9 , catastalmente censito come magazzino C/2 e sub. 11 catastalmente censito come abitazione di tipo economico A/3) oltre al bene comune non censibile ai subb. 9 e 11, rappresentato con il sub. 7. Le unità immobiliari identificate dal sub. 9 e dal sub. 11 non sono comprese nel Bene 1 e nel lotto 1 e sono descritte e oggetto di lotto di vendita separato (Lotto 2).

Il Bene 1 è oggetto - unitamente al magazzino descritto al Bene 2 ed identificato con il sub. 7- del contratto di affitto fra la esecutata e la società **** omissis ****, opponibile alla procedura, mentre le unità immobiliari sub. 9 e sub. 11 nello stato attuale di fatto annesse al negozio non sono oggetto dello stesso contratto, né di altri atti registrati, come da informativa dell'Agenzia delle Entrate che si allega.

IL Bene 1 è identificato nell'allegato disegno che rappresenta la configurazione complessiva del negozio

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Sub. 7.

Porzione di edificio di maggior consistenza, dislocato su unico piano, al secondo ed ultimo piano del fabbricato, con accesso da Via IV Novembre nc.m..

Il magazzino - di circa mq 76 lordi e 62 netti - è accessibile tramite pianerottolo e scala b.c.n.c. identificati con i subalterni 18 e 15 rispettivamente comuni ai subalterni 7-12-13 e ai subalterni 7-9-10-11-12-13. Unico vano senza divisioni interne con unico pilastro centrale che sostiene una coppia di profili in acciaio vincolati alle estremità sulle murature perimetrali. Il magazzino ha finestre su lato strada e lato corte interna e copertura piana con solaio in laterocemento gravemente danneggiato per sfondamento dei travetti e delle pignatte presumibilmente causato dalla ossidazione delle armature conseguente a infiltrazioni di acqua piovana e intonaco in parte distaccato e in parte pericolante. Le pareti interne sono in gran parte prive di intonaco; il vano è privo di pavimentazione e di impianti.

Il magazzino è oggetto, unitamente al negozio descritto al Bene 1, di contratto di affitto fra la esecutata e la società *** omissis *** , opponibile alla procedura.

La Via IV Novembre è strada interna senza sfondo e di ridotta sezione; è comunque accessibile con autovetture e furgoni che non avranno poi possibilità di manovra e che dovranno quindi procedere in uscita a marcia indietro fino alla Via Massimo D'Azeglio.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

Sub. 11.

Porzione di edificio di maggior consistenza posta al piano primo della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 185 oltre terrazzo di circa 23 mq

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati, come abitazione di tipo economico A/3 , ma di fatto è al momento usata - come parte di un negozio di più vasta dimensione (descritto al Bene 1 Lotto1 nella relazione di stima di questa procedura) - per esposizione di prodotti e in parte come ufficio amministrativo del negozio (due stanze oltre ripostiglio e bagno) e locali di rimessaggio (due stanze di servizio di cui una al momento non accessibile) e servizio non aperti al pubblico. All'interno di una delle stanze di servizio è collocata pure la caldaia a pellett che riscalda l'intero negozio. L'unità è dotata di un terrazzo su tutto il fronte sud di Via Marconi al quale si accede da due porte-finestra e sul quale si aprono anche tre finestre dei vari vani dell'appartamento. Altre finestre sono poste sui fronti est ed ovest che affacciano su piccole corti interne a confine con altri fabbricati.

Un vano dell'appartamento, sull'angolo nord-est del fabbricato, confinante con la zona bagno e antibagno e con la stanza usata come stanza di servizio dove è collocata la caldaia a pellett , risulta inaccessibile in quanto la porta è ostruita da pannellature, predisposte per l'inserimento di ripiani per esposizione della merce, che ne impediscono la vista e l'accesso senza ricorrere al loro smontaggio..

L'appartamento è al momento funzionalmente collegato al negozio descritto al bene 1, ma ha possibilità di collegamento autonomo con la Via IV Novembre tramite i beni comuni non censibili subb. 15-16-17.

Nel contratto di affitto fra la esecutata e la società *** omissis *** opponibile alla procedura, non risulta però descritto questo appartamento, né risultano altri contratti registrati e quindi è da ritenersi usato senza titolo opponibile alla procedura.

L'appartamento è nello stato di fatto collegato alla parte di negozio posta al piano primo da un ampio vano porta dotato di infisso scorrevole e quindi facilmente separabile fisicamente ricostituendo la continuità muraria ora interrotta da detto vano. L'appartamento è inoltre nello stato di fatto direttamente collegato al magazzino (sub. 9) in quanto rimossa (o non realizzata) la suddivisione interna che almeno nei disegni di progetto definiva il disimpegno b.c.n.c. rappresentato con il sub. 17.

La Via IV Novembre è strada interna senza sfondo e di ridotta sezione; è comunque accessibile con autovetture e furgoni che non avranno poi possibilità di manovra e che dovranno quindi procedere in uscita a marcia indietro fino alla Via Massimo D'Azeglio.

L'appartamento è raggiungibile dalla Via IV Novembre scendendo dalla scala esterna e attraverso il suddetto b.c.n.c. sub. 17.



BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

Sub.9.

Porzione di edificio di maggior consistenza posta al piano primo della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 76.50

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio in Foglio 53 particella 56 sub.9, come magazzino C/2, ma di fatto è usata come parte del negozio di più vasta dimensione descritto al Bene 1 per esposizione di prodotti aperta al pubblico. E' formata da un unico vano, con un solo pilastro centrale, in parte seminterrato sulla parete nord verso la Via IV Novembre ed è dotato di controsoffitta ad altezza m 2,90 circa.

L'unità immobiliare è accessibile direttamente dalla Via IV Novembre tramite i beni comuni non censibili identificati dal sub. 15, 16 (pianerottolo e scale esterne) e 17, disimpegno fra le UU.II. rappresentate dai subalterni 9, 10 e 11. Il b.c.n.c. sub. 17 non è fisicamente individuato sul posto, ma solo graficamente sull'elaborato planimetrico.

La Via IV Novembre è strada interna senza sfondo e di ridotta sezione; è comunque accessibile con autovetture e furgoni che non avranno poi possibilità di manovra e che dovranno quindi procedere in uscita a marcia indietro fino alla Via Massimo D'Azeglio.

Il magazzino è raggiungibile dalla Via IV Novembre scendendo dalla scala esterna e attraverso il suddetto b.c.n.c. sub. 17.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

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

*** omissis ***

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

- *** omissis *** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni (*)

Con Atto Giulio Cesare Cappellini di Pistoia del 03.06.2004 rep. 76516 fasc. 30618 Trascritto a Pistoia il 15.06.2004 Reg. Gen. 6035 Reg. Part. 3810 i beni oggetto di pignoramento nella procedura E.I.321.2015 furono acquistati dalla *** omissis ***. La *** omissis *** ha successivamente variato la denominazione sociale in *** omissis *** a seguito della designazione, quale socio accomandatario, della Sig.ra *** omissis *** a decorrere dallo 01.12.2008 e successivamente la *** omissis *** è stata cancellata dal registro delle imprese in data 04.11.2010 come da visura presso la Camera di Commercio I.A.A. di Pistoia in data che viene allegata alla relazione.

Al momento della cancellazione l'unica socia della *** omissis *** risultava la sig.ra *** omissis *** che pertanto deve considerarsi successore ex lege della stessa *** omissis ***. e quindi titolare dei beni già di proprietà della stessa società, ma **tale titolarità a nome di *** omissis *** non risulta da atti trascritti presso il S.P.I. di Pistoia.**

(*) Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di *** omissis *** il certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di *** omissis *** in Via *** omissis *** e presso il Comune di *** omissis *** l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che in data 22.12.2014 i coniugi *** omissis *** hanno presentato ricorso al tribunale di Pistoia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto in *** omissis *** il 12.10.1975. Non essendo presente altra annotazione è da ritenersi che i coniugi precedentemente al citato ricorso fossero in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

A piano terra: a sud, lato verso la Via Marconi, b.c.n.c.sub.14; a est e ovest corte b.c.n.c. sub.14; a nord residua proprietà e via IV Novembre

A piano primo: a sud residua proprietà sub 11; a ovest *** omissis ***; a nord Via IV Novembre; a est residua proprietà sub.11 oltre b.c.n.c. subb.15-16-17

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

A nord Via IV Novembre, a Sud proprietà residua sub. 13; a ovest *** omissis ***; a est b.c.n.c. sub.18

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

Su tutti i lati residua proprietà e nel dettagli: a sud e est bc.c.n.c. sub. 14, a nord, sub. 10 e 9 e b.c.n.c.; a ovest sub. 14 e sub. 10

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

A nord Via IV Novembre; a Ovest *** omissis ***; a sud sub.11 e sub.17; a est b.c.n.c.subb.15 e 16

CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	167,15 mq	195,70 mq	1,00	195,70 mq	3,65 m	T
Negozio p.1	105,70 mq	128,55 mq	0,60	77,13 mq	3,00 m	1
Negozio retronegozio	43,15 mq	55,35 mq	0,60	33,21 mq	4,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				306,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				306,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza del negozio piano terra è valutata al controsoffitto.

L'altezza del vano accessorio alla zona riservata alla vendita ha altezza al solaio di m. 4.05.

La parte espositiva del piano primo, pur aperta al pubblico è stata valutata con applicazione del coefficiente correttivo 0.60 per tener conto del minor valore anche per la mancanza di collegamenti meccanizzati.

Il retro negozio -zona posta sul lato ovest del negozio, non aperta al pubblico e destinata a magazzino, riparazioni e amministrazione- è valutata con applicazione del coefficiente correttivo 0,60

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	62,40 mq	76,80 mq	1,00	76,80 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				76,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Delle precarie condizioni del solaio di copertura, così come della mancanza di finiture interne e in genere delle condizioni fisiche del bene verrà tenuto conto nella determinazione del valore.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	158,00 mq	185,00 mq	1,00	185,00 mq	3,00 m	1
Terrazza	23,50 mq	23,50 mq	0,25	5,88 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				190,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	61,00 mq	75,50 mq	1,00	75,50 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				75,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Altezza valutata al controsoffitto

CRONISTORIA DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE.it

STORIA CATASTALE VENTENNIO sub.10

Particella 56 Subalterno 1

Periodo dal 30/06/1987 al 01/01/1992

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.1, categoria C/1 classe 9 consistenza mq. 22, rendita £ 561

Periodo dal 01/01/1992 al 15/04/1993

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.1, categoria C/1 classe 9 consistenza mq. 22, rendita £ 1.702.800

Periodo dal 15/04/1993 al 13/08/2002

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.1, categoria C/1 classe 9 consistenza mq. 22, rendita £ 1.702.800

Periodo dal 13/08/2002 al 03/06/2004

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.1, categoria C/1 classe 9 consistenza mq. 22, rendita € 747,62

Periodo dal 03/06/2004 al 24/08/2005

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.1, categoria C/1 classe 9 consistenza mq. 22, rendita € 747,62

Unità immobiliare soppressa in data 24/08/2005

Particella 56 Subalterno 2

Periodo dal 30/06/1987 al 01/01/1992

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.2, categoria C/1 classe 8 consistenza mq. 91, rendita £ 1938

Periodo dal 01/01/1992 al 15/04/1993

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.2, categoria C/1 classe 8 consistenza mq. 91, rendita £ 6.051.500

Periodo dal 15/04/1993 al 13/08/2002

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.2, categoria C/1 classe 8 consistenza mq. 91, rendita £ 6.051.500

Periodo dal 13/08/2002 al 03/06/2004

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.2, categoria C/1 classe 8 consistenza mq. 91, rendita € 2655,36

Periodo dal 03/06/2004 al 24/08/2005

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.2, categoria C/1 classe 8 consistenza mq. 91, rendita € 2655,36

Unità immobiliare soppressa in data 24/08/2005

Particella 56 Subalterno 4

Periodo dal 30/06/1987 al 01/01/1992

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.4, categoria C/1 classe 10 consistenza mq. 16, rendita £ 470

Periodo dal 01/01/1992 al 15/04/1993

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.4, categoria C/1 classe 10 consistenza mq. 16, rendita £ 1.440.000

Periodo dal 15/04/1993 al 13/08/2002

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.4, categoria C/1 classe 10 consistenza mq. 16, rendita £ 1.440.000

Periodo dal 13/08/2002 al 03/06/2004

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.4, categoria C/1 classe 10 consistenza mq. 16, rendita € 632,14

Periodo dal 03/06/2004 al 24/08/2005

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.4, categoria C/1 classe 10 consistenza mq. 16, rendita € 632,14

Unità immobiliare soppressa in data 24/08/2005

Particella 56 Subalterno 8

Periodo dal 16/04/1993 al 17/06/2002

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.8, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 59, rendita € 188,92

Periodo dal 17/06/1992 al 13/08/2002

Intestato : *** *omissis* ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.8, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 59, rendita € 188,92

Periodo dal 13/08/2002 al 03/06/2004

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.8, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 59, rendita € 161,50

Periodo dal 03/06/2004 al 24/08/2005

Intestato : *** omissis ***



Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.8, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 59, rendita € 161,50

Unità immobiliare soppressa in data 24/08/2005

Costituzione sub.10



Periodo dal 24/08/2005 al 01/04/2010

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.10, categoria C/1 classe 8 consistenza mq. 318, rendita € 9.279,18

Periodo dal 01/04/2010 al 09/11/2015

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.10, categoria C/1 classe 8 consistenza mq. 318, rendita € 9.279,18

Periodo dal 09/11/2015 al 09/01/2017

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.10, categoria C/1 classe 8 consistenza mq. 318, superficie catastale mq.343 rendita € 9.279,18



In data 09/01/2017 l'unità immobiliare è stata soppressa e trasferita al Comune di San Marcello Piteglio sezione A

Periodo dal 09/01/2017 al 06/12/2018

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.10, categoria C/1 classe 8 consistenza mq. 318, superficie catastale mq. 343 rendita € 9.279,18

AVVERTENZE

a) manca un passaggio in atti, ovvero la successione di *** omissis *** in favore dei 4 nipoti, i quali hanno poi venduto a *** omissis ***

b) *** omissis *** non è più proprietario (vedi revoca atto di compravendita) quindi l'intestazione non è aggiornata



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

STORIA CATASTALE VENTENNIO sub.7



Periodo dal 16/04/1993 al 17/06/2002

Intestato : *** omissis ***

Periodo dal 17/06/2002 al 13/08/2002

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.7, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 64, rendita € 204,93

Periodo dal 13/08/2002 al 03/06/2004

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.7, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 64, rendita € 175,18

Periodo dal 03/06/2004 al 18/10/2005

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.7, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 64, rendita € 175,18

Periodo dal 18/10/2005 al 09/11/2005

Intestato : *** omissis ***.

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.7, categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 65, rendita € 208,13

Periodo dal 09/11/2005 al 09/01/2017

Intestato : *** omissis ***.

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.7, categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 65, superficie catastale mq. 79 e rendita € 208,13

In data 09/01/2017 l'unità immobiliare è stata soppressa e trasferita al Comune di San Marcello Piteglio sezione A

Periodo dal 09/01/2017 al 29/11/2018

Intestato : *** omissis ***.

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.7, categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 65, superficie catastale mq. 79 e rendita € 208,13

NOTE:

a) manca un passaggio in atti, ovvero la successione di *** omissis *** in favore dei 4 nipoti, i quali hanno poi venduto a *** omissis ***

b) l'intestazione *** omissis ***. non è corretta e va aggiornata

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

STORIA CATASTALE VENTENNIO sub.11

Particella 56 Subalterno 5

Periodo dal 30/06/1987 al 15/04/1993

Intestato : *** omissis ***

Periodo dal 15/04/1993 al 22/02/2000

Intestato : *** omissis ***

Periodo dal 22/02/2000 al 05/04/2000

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.5, categoria A/3 classe 2 consistenza vani 6,5 rendita £ 474500

Periodo dal 05/04/2000 al 03/06/2004

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.5, categoria A/3 classe 2 consistenza vani 6,5 rendita € 288,70

Periodo dal 03/06/2004 al 24/08/2005

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.5, categoria A/3 classe 2 consistenza vani 6,5 rendita € 288,70

Unità immobiliare soppressa in data 24/08/2005

Particella 56 Subalterno 6

Periodo dal 30/06/1987 al 01/01/1992

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.6, categoria A/3 classe 2 consistenza vani 5,5 rendita £ 693

Periodo dal 01/01/1992 al 15/04/1993

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.6, categoria A/3 classe 2 consistenza vani 5,5 rendita £ 401500

Periodo dal 15/04/1993 al 05/04/2000

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.6, categoria A/3 classe 2 consistenza vani 5,5 rendita £ 401500

Periodo dal 05/04/2000 al 03/06/2004

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.6, categoria A/3 classe 3 consistenza vani 5,5 rendita € 266,49

Periodo dal 03/06/2004 al 24/08/2005

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.6, categoria A/3 classe 3 consistenza vani 5,5 rendita € 266,49

Unità immobiliare soppressa in data 24/08/2005

Costituzione sub.11

Periodo dal 24/08/2005 al 18/10/2005

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.11, categoria A/3 classe 3 consistenza vani 10,5 rendita € 466,36

Periodo dal 18/10/2005 al 09/11/2015

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.11, categoria A/3 classe 4 consistenza vani 10 rendita € 516,46



Periodo dal 09/11/2015 al 09/01/2017

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.11, categoria A/3 classe 4 consistenza vani 10, superficie catastale mq.196, totale escluse aree scoperte mq.189, rendita € 516,46

In data 09/01/2017 l'unità immobiliare è stata soppressa e trasferita al Comune di San Marcello Piteglio sezione A



Periodo dal 09/01/2017 al 06/12/2018

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.11, categoria A/3 classe 4 consistenza vani 10, superficie catastale mq.196, totale escluse aree scoperte mq.189, rendita € 516,46

NOTE:

a) manca un passaggio in atti, ovvero la successione di *** omissis *** in favore dei 4 nipoti, i quali hanno poi venduto a *** omissis ***

b)l'intestazione *** omissis *** non è corretta e va aggiornata

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1



STORIA CATASTALE VENTENNIO sub.9

Periodo dal 16/04/1993 al 17/06/2002

Intestato : *** omissis ***

Periodo dal 17/06/2002 al 13/08/2002

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.9, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 64, rendita € 204,93

Periodo dal 13/08/2002 al 03/06/2004

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.9, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 64, rendita € 175,18



Periodo dal 03/06/2004 al 18/10/2005

Intestato : *** omissis ***.

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.9, categoria C/2 classe 1 consistenza mq. 64, rendita € 175,18



Periodo dal 18/10/2005 al 01/04/2010

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.9, categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 65, rendita € 208,13

Periodo dal 01/04/2010 al 09/11/2015

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.9, categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 65, rendita € 208,13

Periodo dal 09/11/2015 al 09/01/2017

Intestato *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.9, categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 65, superficie catastale mq.73 rendita € 208,13

In data 09/01/2017 l'unità immobiliare è stata soppressa e trasferita al Comune di San Marcello Piteglio sezione A

Periodo dal 09/01/2017 al 29/11/2018

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.9, categoria C/2 classe 2 consistenza mq. 65, superficie catastale mq. 73 rendita € 208,13

NOTE

a) manca un passaggio in atti, ovvero la successione di *** omissis *** , in favore dei 4 nipoti, i quali hanno poi venduto a *** omissis ***

b)Deve essere aggiornata l'intestazione, ancora a *** omissis *** , a seguito della risoluzione del contratto come da trascrizione Repertorio 3458/2013 per Annotazione a trascrizione del 08/04/2010 RP 1820 in Data 17/11/2015, Registro Generale : 7689, Registro Particolare : 1048

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	56	10		C1	8	318mq	343mq	9279,18	T-1	
	53	56	15		E						
	53	56	14		E						
	53	56	16		E						

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e con la individuazione

catastale del bene contenuta nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare ha diritti sui b.c.n.c. sub. 14, 15, 16.

L'intestazione è errata per mancata volturazione a seguito dell'atto giudiziario del 16.05.2013 rep.3458/2013 del Tribunale di Pistoia per risoluzione dell'atto di compravendita da *** omissis *** a *** omissis *** e della cancellazione della *** omissis ***. dal registro delle imprese.

Nell'atto di pignoramento non si da descrizione catastale dei beni comuni non censibili

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	53	56	7		C2	2	65 mq	79 mq	208,13	2		
A	53	56	15		E							
A	53	56	18		E							

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

L'unità immobiliare ha diritti sui b.c.n.c. subalterni 15 e 18.

Nell'atto di pignoramento i beni c.n.c. non sono catastalmente identificati.

Il bene risulta ancora intestato a: *** omissis ***

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	53	56	11		A3	4	10 vani	196mq; 189mq escluse scoperte	516,46	1		
A	53	56	14		E							
A	53	56	15		E							
A	53	56	17		E							
A	53	56	16		E							

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

L'unità immobiliare ha diritti sui b.c.n.c. subalterni 14, 15,16 e 17.
Nell'atto di pignoramento i beni c.n.c. non sono catastalmente identificati.

Il bene risulta ancora intestato a: *** omissis ***.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	53	56	9		C2	2	65 mq	73 mq	208,13	1		
A	53	56	15		E							
A	53	56	16		E							
A	53	56	17		E							

Corrispondenza catastale

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

L'unità immobiliare ha diritti sui b.c.n.c. subalterni 15, 16 e 17.

Nell'atto di pignoramento i beni c.n.c. non sono catastalmente identificati.

Il bene risulta ancora intestato a: *** omissis ***

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c..

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di *** omissis *** , il certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di *** omissis *** , in Via *** omissis *** e presso il Comune di *** omissis *** , l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che in data 22.12.2014 i coniugi *** omissis *** hanno presentato ricorso al tribunale di Pistoia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto in *** omissis *** , il 12.10.1975. Non essendo presente altra annotazione è da ritenersi che i coniugi precedentemente al citato ricorso fossero in regime di comunione legale dei beni.

PATTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

Il bene è attualmente in locazione alla Società *** omissis *** con sede in *** omissis *** iscritta al Registro delle Imprese di Pistoia al numero R.E.A. *** omissis ***. Il contratto di locazione, il cui canone stabilito in € 31.200,00 annue a decorrere dal mese di gennaio 2015, ha come oggetto " *l'immobile sito in San Marcello Pistoiese in Via Marconi n. 334 della superficie di circa mq 365 così ripartiti: a) mq 300 circa destinati a negozio a diretto contatto con la clientela; b) mq 65 circa destinati a magazzino al piano superiore censito al NCU PISTOIA foglio 53 particella 56 sub.7*".

Si evidenzia la mancata individuazione catastale del negozio.

Il contratto ha validità sei anni -automaticamente rinnovato di altri sei anni, "salvo disdetta espressa da parte della conduttrice", con consegna dei locali dal giorno 01.07.2015 e pagamento del canone dal mese di Gennaio 2015.

Il contratto è stato registrato a Pistoia in data 16.07.2015 al n. 3020.

Il contratto è stato stipulato prima dell'atto di pignoramento depositato presso la casa comunale di Abetone in data 01.10.2015 e dandone avviso per raccomandata nei modi di legge.

Come si dirà nella descrizione degli altri beni la conduttrice occupa di fatto, senza titolo, anche i beni 3 e 4 descritti in questa perizia.

NOTA

In data 14/07/2016 (data successiva alla trascrizione del pignoramento) è stato redatto dal notaio Enrico Lanza di Prato un "atto di destinazione" (repertorio n°32305 - raccolta n°17490) ai sensi dell'art. 2645-ter del codice civile attraverso il quale la *** omissis *** (in qualità di disponente) intende destinare i diritti a lei spettanti sugli immobili di proprietà al soddisfacimento delle esigenze abitative e/o economiche della medesima figlia, signora *** omissis *** (beneficiaria, nata il *** omissis ***), fino al raggiungimento da parte di quest'ultima del quarantacinquesimo anno di età.

Nell'elenco degli immobili destinati ci sono anche i beni in Comune di San Marcello Piteglio identificati nel foglio 53, particella 56 subalterni 9 e 10.

L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 15/07/2016 al n°3828 di registro particolare ed al n°5574 di registro generale e quindi non opponibile alla procedura.

CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

La congruità del canone viene valutata in base alla disposizione dell'art.2923 del c.c..

Da indagini effettuati sui portali di pubblicità degli affitti degli immobili a destinazione commerciale non è stato possibile accertare il canone medio nel periodo e nella zona di San Marcello Pistoiese per mancanza di offerte pubblicizzate su questi mercati.

Tramite accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate, il canone medio nel periodo e nella zona di San Marcello Pistoiese risultante dai valori OMI è pari a € 11.6-13.9 € x mq.

Il valore OMI appare però sovrastimato rispetto ad accertamenti diretti effettuati presso gli operatori immobiliari (in particolare si sono condotti accertamenti presso l'Agenzia Immobiliare *** omissis *** in San Marcello Pistoiese, che risulta la migliore e più qualificata fra quelle operanti nella zona).

Il canone medio accertato con indagine diretta così condotta si attesta su circa 10 €/mq di superficie netta per superfici di circa 50 mq di vendita oltre accessori in retro negozio e per gli uffici di analoghe dimensioni, posti nel centro del capoluogo.

Per le zone esterne al centro si è accertato un valore del canone oscillante in un range fra 6-8 €/mq in ragione della distanza dal centro, della dimensione e delle particolari caratteristiche e dotazioni.

I beni in stima si collocano in prossimità del centro del paese, ma -per la realtà commerciale del posto- già in posizione semiperiferica.

Nel caso specifico, si stima il canone pari al valore medio accertato di circa € 8,00 x mq x mese di superficie netta come definita al paragrafo consistenza, per la collocazione prossima al centro pur a fronte della elevata superficie commerciale. Della componente di superficie destinata ad accessori alla vendita e della mancanza di collegamento con ascensore del piano primo, si è tenuto conto con la applicazione del coefficiente correttivo applicato per la definizione della superficie commerciale convenzionale.

La superficie convenzionale netta del negozio è a cifra tonda circa 306,00 come calcolati al paragrafo consistenza e quindi in base alle quotazioni stimate il canone risulterebbe pari a circa € 2.450,00 € x mese e quindi € 29.400,00 annui.

Per il magazzino posto al piano secondo si stima invece un canone di affitto pari al valore OMI minimo di € 3.9 x mq ridotto del 30% in considerazione della difficoltà del collegamento e delle condizioni di manutenzione del locale e quindi pari al valore di € 2.75 x mq x mese con superficie netta pari a mq 62. In base a questo valore il canone annuo risulterebbe pari a € 2.046,00

Il canone complessivo stimato risulta quindi pari a € 31.446,00 per anno

Il canone contrattualizzato di 31.200,00 annui è superiore ai 2/3 del canone calcolato come sopra. Sotto le condizioni poste, il canone è quindi congruo.

Il calcolo del canone è stato effettuato sulla sola superficie oggetto del contratto e non su quella effettivamente usata, come si è descritto in questa relazione e per la quale non risulta titolo registrato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Il bene è attualmente in locazione alla Società *** omissis *** con sede in *** omissis *** iscritta al Registro delle Imprese di Pistoia al numero R.E.A. *** omissis *** , unitamente al Bene 1. Vedasi per dettaglio e congruità del canone quanto all'analogo paragrafo del Bene 1.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

L'unità immobiliare, unitamente al sub.9, è al momento usata come a estensione del negozio descritto al Bene 1, in parte per esposizione di prodotti e in parte come ufficio amministrativo, locali di rimessaggio e servizio non aperti al pubblico. All'interno di una delle stanze di servizio è collocata pure la caldaia a pellet che riscalda l'intero negozio.

Nel contratto di affitto fra la esecutata e la società *** omissis *** , opponibile alla procedura, non risulta però descritto questo appartamento, né risultano altri contratti registrati e quindi è da ritenersi usato senza titolo opponibile alla procedura.

L'appartamento è nello stato di fatto collegato direttamente alla parte di negozio posta al piano primo e al magazzino (sub. 9) in quanto rimossa (o non realizzata) la suddivisione interna che almeno nei disegni di progetto definiva il disimpegno b.c.n.c. rappresentato con il sub. 17.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

L'unità immobiliare, unitamente al sub.11, è al momento usata come estensione del negozio descritto al Bene 1, per esposizione di prodotti in vendita.

Nel contratto di affitto fra la esecutata e la società *** omissis *** , opponibile alla procedura, non

risulta però descritto questo locale, né risultano altri contratti registrati e quindi è da ritenersi usato senza titolo opponibile alla procedura.

Il magazzino è nello stato di fatto collegato direttamente all'appartamento del piano primo -anch'esso usato come estensione della parte del negozio posta allo stesso piano- in quanto rimossa (o non realizzata) la suddivisione interna che almeno nei disegni di progetto e catastali definiva il disimpegno b.c.n.c. rappresentato con il sub. 17.

NOTA

in data 14/07/2016 (data successiva alla trascrizione del pignoramento) è stato redatto dal notaio Enrico Lanza di Prato un "atto di destinazione" (repertorio n°32305 - raccolta n°17490) con il quale la Sig.ra *** omissis *** (in qualità di disponente) intende destinare i diritti a lei spettanti sugli immobili di proprietà al soddisfacimento delle esigenze abitative e/o economiche della medesima figlia, signora *** omissis *** (beneficiaria), fino al raggiungimento da parte di quest'ultima del quarantacinquesimo anno di età.

Nell'elenco degli immobili, fra gli altri, i beni in Comune di San Marcello Piteglio identificati nel foglio 53, particella 56 subalterni 9 e 10.

L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 15/07/2016 al n°3828 di registro particolare ed al n°5574 di registro generale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

L'immobile risulta in locazione con canone di locazione opponibile alla procedura e di cui è stato valutato la congruità (vedasi paragrafo Patti).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

L'immobile risulta in locazione con canone di locazione opponibile alla procedura e di cui è stato valutato la congruità (vedasi paragrafo Patti Bene 1).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

L'immobile è di fatto occupato dal locatario del negozio sub.10 senza titolo registrato.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

L'immobile è di fatto occupato dal locatario del negozio sub.10 senza titolo registrato.

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

I beni, inseriti in un contesto condominiale -benché di unica proprietà- hanno parti comuni con altre unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato. Delle parti comuni, catastalmente individuate con subalterno, quali beni comuni non censibili, si è dato descrizione nel paragrafo "dati catastali".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

Per questi beni non risulta dall'atto di provenienza nessun richiamo a servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

Il fabbricato, così come nello stato attuale riscontrato con il sopralluogo e ricostruito in base agli atti resi disponibili dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcello Pistoiese, è stato realizzato in più fasi ed in anni diversi a partire dal primo 1950 fino all'anno 2015, anno al quale risale il contratto di affitto e l'uso attuale a negozio. La struttura è in muratura ordinaria con elementi in c.a. realizzati a seguito degli ampliamenti planimetrici e in sopraelevazione realizzati negli anni successivi all'impianto originario del 1950.

Il negozio è dotato di controsoffitti di fibra in elementi quadrati con struttura a vista che non permettono di indagare la tipologia dei solai fra un piano e l'altro; i controsoffitti coprono gran parte della superficie aperta al pubblico.

Gli infissi del piano terra sono realizzati con profili metallici, così come gli infissi del piano primo; le ampie vetrine del piano terra sono dotate di serrande metalliche a maglia aperta.

I pavimenti sono prevalentemente in gres e/o monocotture e in minor parte in frammenti di marmo nella tipologia c.d. palladiana.

La pertinenza esterna a piano terra in fregio alla via G.Marconi, al momento bene comune non censibile ai subb. 10 e 11, rappresentata dal subalterno 14, ha pavimentazione in conglomerato bituminoso. Si richiama qui quanto evidenziato nel paragrafo della storia edilizia circa la prevista pertinenza nei titoli edilizi -non formalizzata con atti pubblici- di parte dello spazio a parcheggio corrispondente a tre posti auto a servizio del piano secondo (si presume uno ciascuno per i tre

appartamenti progettati e di cui poi uno solo -il sub. 13- è stato completato e a disposizione della esecutata) e di una porzione pari a m 8,90 x 4,80.

Come richiamato anche in altre parti di questa relazione, in caso di vendita separata dei vari beni, il sub. 14 dovrà essere conseguentemente suddiviso, con frazionamento catastale in vari subalterni. Il negozio ha altezza al controsoffitto di circa m 3,65 al piano terra e m. 3,00 al piano primo.

Lo stato di manutenzione è buono.

La collocazione rispetto alla piazza principale del paese è buona, seppure da un punto di vista commerciale la zona è considerata semiperiferica.

Alla attestazione di agibilità presente in atti (prot. 14179 del 23/09/2005) sono allegati le dichiarazioni di conformità di impianti elettrici e di riscaldamento.

In considerazione delle superfici dei locali e della presumibile potenza elettrica impegnata, l'intervento doveva essere sottoposto a progetto dell'impianto elettrico. Inoltre nella configurazione attuale del piano primo (vale a dire con area di vendita che include anche la porzione catastalmente e urbanisticamente destinata ad abitazione civile) il negozio sarebbe soggetto alla prevenzione incendi.

Non si trovano in atti documenti progettuali riferiti al progetto dell'impianto elettrico né del deposito di richieste di esame progetto e/o SCIA presentate al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Qualora l'area di vendita fosse invece limitata al solo sub.10 l'attività non sarebbe soggetta agli obblighi formali della prevenzione incendi, fermi rimanendo gli altri obblighi riferiti agli impianti

Si segnala che la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento è priva dei necessari allegati e quindi priva di validità. Nella pratica edilizia non vi è peraltro traccia degli elaborati progettuali dell'impianto termico e del calcolo delle dispersioni ex L.10/91 e successivi aggiornamenti e modifiche.

Per questi motivi la agibilità è da intendersi priva di elementi essenziali per la sua validità e pertanto anche ai fini della stima il piano terra e primo verrà considerato privo di agibilità.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'unità immobiliare è stata costruita in ampliamento e sopraelevazione della porzione di fabbricato originariamente costruito e in più fasi ampliato.

La struttura è in muratura ordinaria con solaio di copertura in laterocemento, seriamente danneggiato per ossidazione delle armature e conseguente sfondellamento, poggiante sui muri perimetrali e su trave rompitratta in acciaio che a sua volta poggia su un unico pilastro centrale. Lo stesso solaio è copertura piana della porzione di fabbricato.

Gli infissi sono in legno, di vecchia realizzazione e grossa dimensione. Le murature interne sono pressoché prive di intonaco e il vano è inoltre privo di pavimento; l'altezza utile è circa m 2,90.

Il vano non è servito da impianti di alcun tipo ed è raggiungibile dalla Via IV Novembre salendo tramite scala e pianerottoli in c.a. privi di rivestimenti e parapetti di protezione.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

Il fabbricato, è stato costruito in più fasi ed in anni diversi a partire dal primo 1950 fino all'anno 2015. La struttura è in muratura ordinaria con elementi in c.a. realizzati a seguito degli ampliamenti planimetrici e in sopraelevazione realizzati negli anni successivi all'impianto originario del 1950.

I solai di piano sono presumibilmente in laterocemento. L'appartamento è in parte sottostante l'appartamento del piano secondo, in parte sotto la copertura a falda -dotata di soffitta non

praticabile- con struttura in travetti c.d. varese e tavelloni e in parte sotto la copertura piana in corrispondenza del terrazzo a tasca dello stesso appartamento di piano secondo.

Gli infissi dell'appartamento, sul lato di Via Marconi sono in legno con oscuranti in persiane anch'esse in legno e in mediocri condizioni.

I pavimenti sono prevalentemente in gres e/o monocotture e in parte in frammenti di marmo nella tipologia c.d. palladiana; quelli del terrazzo in cotto.

La pertinenza esterna a piano terra in fregio alla via G.Marconi, al momento bene comune non censibile ai subb. 10 e 11, rappresentata dal subalterno 14, ha pavimentazione in conglomerato bituminoso. Si richiama qui quanto evidenziato nel paragrafo della storia edilizia circa la pertinenza destinata a parcheggio descritta nei titoli edilizi -non formalizzata con atti pubblici- che si indica in parte assegnata a servizio del piano secondo (in tre posti auto, si presume uno ciascuno per i tre appartamenti progettati) e in parte al sub. 10, in contrasto quindi con l'assegnazione dei diritti risultante dall'attribuzione catastale.

In caso di vendita separata dei vari beni, il sub. 14 dovrà essere conseguentemente suddiviso, con frazionamento catastale in vari subalterni previa verifica con l'U.T.C. per i dubbi interpretativi della previsione progettuale richiamata.

L'appartamento ha altezza di circa m 3,00 ed è in normale stato di manutenzione rispetto al periodo di costruzione ed è di fatto usato come ampliamento del negozio sub.10, ma senza titolo registrato.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

Il fabbricato, è stato costruito in più fasi ed in anni diversi a partire dal primo 1950 fino all'anno 2015. La struttura è in muratura ordinaria con elementi in c.a. realizzati a seguito degli ampliamenti planimetrici e in sopraelevazione realizzati negli anni successivi all'impianto originario del 1950.

I solai di piano sono presumibilmente in laterocemento. Il magazzino è sottostante il magazzino posto al piano secondo (sub.7) e sul lato nord seminterrato.

Gli infissi in alluminio sono sul fronte strada di Via IV Novembre nella parte che emerge dal piano stradale.

I pavimenti sono in gres e/o monocotture.

Il magazzino ha altezza sotto il controsoffitto di circa m 2,90 ed è in normale stato di manutenzione; è formato da un unico vano con un solo pilastro centrale su cui appoggia una trave in c.a. ricalata rispetto al piano del solaio e del controsoffitto.

Per quanto attiene agli impianti ed alle dichiarazioni di conformità si rimanda alla descrizione del Bene 1.

Il magazzino ha accesso diretto dalla Via IV Novembre con scala esterna pavimentata in cotto che conduce alla quota sottostrada, tramite il b.c.n.c. rappresentato al sub.17 ed identificato solo nella rappresentazione catastale e nei disegni di progetto, ma non fisicamente sul posto.

Il magazzino è di fatto usato come ampliamento del negozio sub.10, ma senza titolo registrato

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/07/2015
- - Scadenza contratto: 30/06/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.600,00

Per la congruità del canone vedasi il paragrafo "Patti".



Contratto automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni salvo disdetta espressa da parte della conduttrice con preavviso di almeno sei mesi comunicato a mezzo raccomandata.

Si segnala che il contratto è riferito a " *immobile sito in San Marcello Pistoiese in Via G.Marconi n. 334 della superficie di circa mq 365 così ripartiti: a) mq 300 circa destinati a negozio a diretto contatto con la clientela; b) mq 65 circa destinati a negozio destinati a magazzino al piano superiore censito al NCU PISTOIA foglio 53 particella 56 sub. 7*".

La parte descritta di mq 300 circa destinati a negozio, sembrerebbe riferita al subalterno 10 (per quanto non esplicitamente citato con la rappresentazione catastale) che ha una superficie lorda di circa mq 379, inclusi i locali adibiti ad ufficio, deposito e laboratorio a piano terra e di circa mq 323 lordi, escludendo quei locali retro negozio. Il contratto non individua catastalmente questa parte, per quanto dal 2010 sia diventato obbligatorio l'inserimento dei dati catastali nel contratto.

Si segnala però che l'attività occupa tutto il piano terreno e tutto il piano primo, per quanto il piano primo non tutto aperto al pubblico, per una superficie lorda complessiva di circa 640 mq, oltre il magazzino posto a piano secondo individuato nel contratto con il suo identificativo catastale (sub. 7).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, unitamente al Bene 1
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/07/2015
- Scadenza contratto: 30/06/2021



Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.600,00

L'unità immobiliare è parte dell'oggetto del contratto di locazione di cui il negozio descritto al Bene 1 è parte principale. Per la descrizione del contratto di locazione e della congruità del canone si rimanda al Bene 1

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

E' infatti è occupato dallo stesso gestore che esercisce l'attività nel sub. 10 con contratto di locazione registrato a nome della società *** omissis *** con sede in *** omissis *** iscritta al Registro delle Imprese di Pistoia al numero R.E.A. *** omissis ***.

Come già descritto, parte dell'appartamento è usata per esposizione della merce in vendita e parte non è aperta al pubblico, ma destinata ad ufficio amministrativo, rimessaggio e servizi comunque non aperti al pubblico.



BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene risulta occupato da terzi senza titolo, infatti è occupato dallo stesso gestore che esercisce l'attività nel sub. 10 con contratto di locazione registrato a nome della società Società *** omissis *** con sede in *** omissis *** iscritta al Registro delle Imprese di Pistoia al numero R.E.A. *** omissis ***. Come già descritto, il magazzino è usato per esposizione della merce in vendita.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1949 al 19/10/1992	*** omissis *** proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *** omissis ***	Atto di compravendita terreno fabbricativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Massari	07/08/1949	7383	2667
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Pistoia	17/08/1949		2307
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pescia	11/08/1949	122	157		
Dal 19/10/1992 al 03/06/2004	##*** omissis *** proprietà per 1/4 ##*** omissis *** proprietà per 1/4 ##*** omissis *** proprietà per 1/4 ##*** omissis *** proprietà per 1/4 Atto : Denuncia di successione del Sig. *** omissis *** 1) Denuncia di successione del 19/04/1993 n°34/1090 Trascritta a Pistoia in data 08/03/1994 Registro Particolare n°1142 2) Denuncia di successione rettificativa del 30/09/1996 n°98/1111 Trascritta a Pistoia in data 13/11/1996 Registro Particolare n°4967 3) Denuncia di successione modificativa del	dichiarazione di successione in morte di ## omissis ##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pistoia	08/03/1994		1142
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Registro Pistoia	19/04/1993	34/1090			

	15/10/1996 n°85/1120 Trascritta a Pistoia in data 23/01/1997 Registro Particolare n°438 Codice Fiscale/P.IVA: *** omissis ***				
Dal 03/06/2004 al 01/04/2010	##*** omissis ***.## Codice Fiscale/P.IVA: *** *** omissis ***	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giulio Cesare Cappellini	03/06/2004	76516/30618	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pistoia	15/06/2004	6035	3810
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 01/04/2010 al 16/05/2013	##*** omissis *** proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *** omissis ***	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Lanza Enrico	01/04/2010			24413/ 12030	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
RR.II. Pistoia	08/04/2010			2903	1820
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2013 al 23/11/2018	Proprietà : ##*** omissis *** ## (Annotazione a trascrizione del 08/04/2010 RP 1820) Data : 17/11/2015 Registro Generale : 7689 Registro Particolare : 1048 Codice Fiscale/P.IVA: *** omissis ***			Atto Giudiziario (risoluzione di contratto)	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	16/05/2013	3458/2013	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Pistoia annotazione a trascrizione RP1820 del 08/04/2010	17/11/2015	7689	1048
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con Atto Giulio Cesare Cappellini di Pistoia del 03.06.2004 rep. 76516 fasc. 30618 Trascritto a Pistoia il 15.06.2004 Reg. Gen. 6035 Reg. Part. 3810 i beni oggetto di pignoramento nella procedura E.I.321.2015 furono acquistati dalla *** omissis ***. La *** omissis *** ha successivamente variato la denominazione sociale in *** omissis ***. a seguito della designazione, quale socio accomandatario, della Sig.ra *** omissis *** a decorrere dallo 01.12.2008 e successivamente la *** omissis *** & C. è stata cancellata dal registro delle imprese in data 04.11.2010 come da visura presso la Camera di Commercio I.A.A. di Pistoia in data che viene allegata alla relazione.

Al momento della cancellazione l'unica socia della *** omissis *** risultava la sig.ra *** omissis *** che pertanto deve considerarsi successore ex lege della stessa *** omissis *** quindi titolare dei beni già di proprietà della stessa società, ma tale **titolarità a nome di *** omissis *** non risulta da atti trascritti presso il S.P.I. di Pistoia.**

Non vi è inoltre accettazione tacita di eredità da parte degli eredi di * omissis *****

Nota al periodo dal 19/10/1992 al 03/06/2004:

- 1) Denuncia di successione rettificativa del 30/09/1996 n°98/1111
Trascritta a Pistoia in data 13/11/1996 Registro Particolare n°4967
- 2) Denuncia di successione modificativa del 15/10/1996 n°85/1120
Trascritta a Pistoia in data 23/01/1997 Registro Particolare n°438

Nota al Periodo : dal 03/06/2004 al 01/04/2010

successivamente all'atto notaio Giulio Cesare Cappellini del 03/06/2004 Repertorio 76516 la *** omissis *** ha variato la denominazione in *** omissis ***

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/1949 al 19/10/1992	##*** omissis *** proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *** omissis ***	Atto di compravendita terreno fabbricativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Massari	07/08/1949	7383	2667
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pistoia	17/08/1949	882	2307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pescia	11/08/1949	122	157

Dal 19/10/1992 al 03/06/2004	<p>##*** omissis *** proprietà per 1/4 ##*** omissis *** proprietà per 1/4 ##*** omissis *** proprietà per 1/4 *** omissis *** proprietà per 1/4 1) Denuncia di successione del 19/04/1993 n°34/1090 Trascritta a Pistoia in data 08/03/1994 Registro Particolare n°1142 2) Denuncia di successione rettificativa del 30/09/1996 n°98/1111 Trascritta a Pistoia in data 13/11/1996 Registro Particolare n°4967 3) Denuncia di successione modificativa del 15/10/1996 n°85/1120 Trascritta a Pistoia in data 23/01/1997 Registro Particolare n°438 Codice Fiscale/P.IVA: F*** omissis ***</p>	dichiarazione di successione in morte di ## omissis ##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Pistoia	08/03/1994		1142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registro Pistoia	19/04/1993	34/1090	
		Dal 03/06/2004 al 23/11/2018	<p>*** omissis *** # poi *** omissis *** # Codice Fiscale/P.IVA: *** omissis ***</p>	Atto di compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Giulio Cesare Cappellini	03/06/2004			76516/30618	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. di Pistoia	15/06/2004			6035	3810
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

vedasi note al Bene 1

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM
SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Periodo : dal 07/08/1949 al 19/10/1992

Proprietà :

*** omissis *** proprietà per 1/1

Atto : Compravendita (terreno fabbricativo) notaio Giovanni Massari di Montecatini Terme

Data : 07/08/1949

Repertorio n°7383 Fascicolo n°2667

Estremi registrazione : atto registrato a Pescia il 11/08/1949 al n°122 volume n°157

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia

Data : 17/08/1949

Volume: 882

Registro Particolare : 2307

Periodo : dal 19/10/1992 al 03/06/2004

Proprietà :

*** omissis *** proprietà per 1/4

Atto : Denuncia di successione del Sig. *** omissis ***

1) Denuncia di successione del 19/04/1993 n°34/1090

Trascritta a Pistoia in data 08/03/1994 Registro Particolare n°1142

2) Denuncia di successione rettificativa del 30/09/1996 n°98/1111

Trascritta a Pistoia in data 13/11/1996 Registro Particolare n°4967

3) Denuncia di successione modificativa del 15/10/1996 n°85/1120

Trascritta a Pistoia in data 23/01/1997 Registro Particolare n°438

non c'e' accettazione tacita di eredita'da parte degli eredi

Periodo : dal 03/06/2004 al 23/11/2018 (relativamente ai sub. 7-11-12-13)

Proprietà :

*** omissis ***

Atto : Compravendita notaio Giulio Cesare Cappellini

Data : 03/06/2004

Repertorio 76516 Fascicolo 30618

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia

Data : 15/06/2004
Registro Generale : 6035
Registro Particolare : 3810



vedasi NOTA Bene 1

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Periodo : dal 07/08/1949 al 19/10/1992

Proprietà :

*** omissis *** proprietà per 1/1

Atto : Compravendita (terreno fabbricativo) notaio Giovanni Massari di Montecatini Terme

Data : 07/08/1949

Repertorio n°7383 Fascicolo n°2667

Estremi registrazione : atto registrato a Pescia il 11/08/1949 al n°122 volume n°157

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia

Data : 17/08/1949

Volume (serve solo x la nota) : 882

Registro Particolare : 2307

Periodo : dal 19/10/1992 al 03/06/2004

Proprietà :

*** omissis *** proprietà per 1/4

Atto : Denuncia di successione del Sig. *** omissis ***

1) Denuncia di successione del 19/04/1993 n°34/1090

Trascritta a Pistoia in data 08/03/1994 Registro Particolare n°1142

2) Denuncia di successione rettificativa del 30/09/1996 n°98/1111

Trascritta a Pistoia in data 13/11/1996 Registro Particolare n°4967

3) Denuncia di successione modificativa del 15/10/1996 n°85/1120

Trascritta a Pistoia in data 23/01/1997 Registro Particolare n°438

non c'e' accettazione tacita di eredita'da parte degli eredi

Periodo : dal 03/06/2004 al 01/04/2010

Proprietà :

*** omissis ***

Atto : Compravendita notaio Giulio Cesare Cappellini

Data : 03/06/2004
Repertorio 76516 Fascicolo 30618
Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia
Data : 15/06/2004
Registro Generale : 6035
Registro Particolare : 3810



Periodo : dal 01/04/2010 al 16/05/2013

Proprietà :

*** omissis ***

Atto : Compravendita notaio Lanza Enrico

Data : 01/04/2010

Repertorio 24413 Fascicolo 12030

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia

Data : 08/04/2010

Registro Generale : 2903

Registro Particolare : 1820

Periodo : dal 16/05/2013 al 23/11/2018

Proprietà :

*** omissis ***

Atto : Atto Giudiziario (risoluzione di contratto)

Data : 16/05/2013

Repertorio 3458/2013

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia (Annotazione a trascrizione del 08/04/2010 RP 1820)

Data : 17/11/2015

Registro Generale : 7689 - Registro Particolare : 1048

vedasi nota bene 1



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE SUB. 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 08.02.2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 15/06/2004

Reg. gen. 6037 - Reg. part. 1331

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Spese: € 203.085,50

Interessi: € 46.912,50

N° repertorio: 76517

Note: **Durata 10 anni** Note : Iscrizione gravante su fabbricato ubicato in San Marcello



Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 1-2-4-5-6-7-8-9
Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giulio Cesare Cappellini del 12/02/2007 repertorio 83738 sull'ipoteca è stata eseguita una restrizione dei beni identificati nel foglio 53 dalla particella 56 subalterno 7, 12 e 13 (intero piano secondo) e per i beni comuni non censibili identificati nel foglio 53 dalla particella 56 subalterni 15 e 18. L'annotazione all'iscrizione è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 21/03/2007 al n°484 di Registro Particolare.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 23/11/2011
Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1817
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.100,51
Percentuale interessi: 12,00 %
N° repertorio: 1701
Note: Note : Iscrizione gravante su porzione di fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 9-10
- **ipoteca legale** derivante da ruolo ex art 77 dpr 602/1973
Iscritto a Pistoia il 05/06/2015
Reg. gen. 3824 - Reg. part. 698
Quota: 1/1
Importo: € 730.963,86
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 365.481,93
Data: 04/06/2015
N° repertorio: 524/8915
Note: Note : Iscrizione gravante su porzione di fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterno 10

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 16/11/2015
Reg. gen. 7658 - Reg. part. 5210
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Formalità a carico della procedura
Note: grava su: sub. 11-13-7-12-10-9
Nell'atto di pignoramento non sono esplicitati gli identificativi catastali dei b.c.n.c...
- **atto di destinazione**
Trascritto a Pistoia il 15/07/2016
Reg. gen. 5574 - Reg. part. 3828
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis *** Formalità a carico della procedura
Note: L'atto di destinazione fu stipulato in data 14/07/2016 (data successiva alla trascrizione del pignoramento) dal notaio Enrico Lanza di Prato (repertorio n°32305 – raccolta n°17490)

ai sensi dell'art. 2645-ter del codice civile con il quale la Sig.ra *** omissis *** (in qualità di disponente) destinava i diritti, a lei spettanti sugli immobili di proprietà, al soddisfacimento delle esigenze abitative e/o economiche della figlia *** omissis *** (beneficiaria), fino al raggiungimento da parte di quest'ultima del quarantacinquesimo anno di età. Nell'elenco degli immobili destinati ci sono -fra i molti non colpiti dal pignoramento- anche i beni in Comune di San Marcello Piteglio identificati nel foglio 53, particella 56 subalterni 9 e 10. L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 15/07/2016 al n°3828 di registro particolare ed al n°5574 di registro generale e quindi successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2 - SUB.7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 08.02.2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 19/10/2012
Reg. gen. 7584 - Reg. part. 1216
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Capitale: € 345.046,84
N° repertorio: 591/2012
Note: Note : Iscrizione gravante su porzione di fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 7-11-12-13

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 16/11/2015
Reg. gen. 7658 - Reg. part. 5210
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Formalità a carico della procedura
Note: grava su: sub. 11-13-7-12-10-9
Nell'atto di pignoramento non sono esplicitati gli identificativi catastali dei b.c.n.c..

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1 - SUB. 11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 08.02.2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Pistoia il 15/06/2004
 Reg. gen. 6037 - Reg. part. 1331
 Quota: 1/1
 Importo: € 500.000,00
 A favore di *** omissis ***
 Contro *** omissis ***
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 250.000,00
 Spese: € 203.085,50
 Interessi: € 46.912,50
 N° repertorio: 76517
 Note: **Durata 10 anni** Note : Iscrizione gravante su fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 1-2-4-5-6-7-8-9
Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giulio Cesare Cappellini del 12/02/2007 repertorio 83738 sull'ipoteca è stata eseguita una restrizione dei beni identificati nel foglio 53 dalla particella 56 subalterno 7, 12 e 13 (intero piano secondo) e per i beni comuni non censibili identificati nel foglio 53 dalla particella 56 subalterni 15 e 18. L'annotazione all'iscrizione è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 21/03/2007 al n°484 di Registro Particolare.
- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 19/10/2012
 Reg. gen. 7584 - Reg. part. 1216
 Quota: 1/1
 Importo: € 380.000,00
 A favore di *** omissis ***
 Contro *** omissis ***
 Capitale: € 345.046,84
 N° repertorio: 591/2012
 Note: Note : Iscrizione gravante su porzione di fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 7-11-12-13

Trascrizioni

- Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento**
 Trascritto a Pistoia il 16/11/2015
 Reg. gen. 7658 - Reg. part. 5210
 A favore di *** omissis ***
 Contro *** omissis ***
 Formalità a carico della procedura
 Note: grava su: sub. 11-13-7-12-10-9
 Nell'atto di pignoramento non sono esplicitati gli identificativi catastali dei b.c.n.c..

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1 - SUB.9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 08.02.2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 15/06/2004

Reg. gen. 6037 - Reg. part. 1331

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Spese: € 203.085,50

Interessi: € 46.912,50

N° repertorio: 76517

Note: **Durata 10 anni** Note : Iscrizione gravante su fabbricato ubicato in San Marcello

Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 1-2-4-5-6-7-8-9

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giulio Cesare Cappellini del 12/02/2007 repertorio 83738 sull'ipoteca è stata eseguita una restrizione dei beni identificati nel foglio 53 dalla particella 56 subalterno 7, 12 e 13 (intero piano secondo) e per i beni comuni non censibili identificati nel foglio 53 dalla particella 56 subalterni 15 e 18. L'annotazione all'iscrizione è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 21/03/2007 al n°484 di Registro Particolare.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1817

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.100,51

Percentuale interessi: 12,00 %

N° repertorio: 1701

Note: Note : Iscrizione gravante su porzione di fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 9-10

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/11/2015

Reg. gen. 7658 - Reg. part. 5210

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Note: grava su: sub. 11-13-7-12-10-9

Nell'atto di pignoramento non sono esplicitati gli identificativi catastali dei b.c.n.c..

- **atto di destinazione**

Trascritto a Pistoia il 15/07/2016

Reg. gen. 5574 - Reg. part. 3828

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

*Note: L'atto di destinazione fu stipulato in data 14/07/2016 (data successiva alla trascrizione del pignoramento) dal notaio Enrico Lanza di Prato (repertorio n°32305 – raccolta n°17490) ai sensi dell'art. 2645-ter del codice civile con il quale la Sig.ra *** omissis *** (in qualità di disponente) destinava i diritti, a lei spettanti sugli immobili di proprietà, al soddisfacimento delle esigenze abitative e/o economiche della figlia *** omissis *** (beneficiaria), fino al raggiungimento da parte di quest'ultima del quarantacinquesimo anno di età. Nell'elenco degli immobili destinati ci sono -fra i molti non colpiti dal pignoramento- anche i beni in Comune di San Marcello Piteglio identificati nel foglio 53, particella 56 subalterni 9 e 10. L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 15/07/2016 al n°3828 di registro particolare ed al n°5574 di registro generale e quindi successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

Il Comune di San Marcello Pistoiese (ora San Marcello Piteglio) era dotato di Regolamento Urbanistico, ancora vigente per il territorio corrispondente ai confini del Comune prima della fusione con quello di Piteglio.

Il R.U. fu approvato con delibera C.C. n. 25 del 29/08/2014 ed è disponibile sul sito istituzionale del Comune.

Il fabbricato si trova all'interno della zona B1, come disciplinata dall'art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Tutte le destinazioni attualmente presenti nel fabbricato, di fatto o legittimate da titoli edilizi, sono urbanisticamente compatibili con le previsioni del R.U. vigente.

Si segnala un errore cartografico che dovrà essere emendato in quanto in tav. 4g (San Marcello capoluogo) l'area scoperta sul lato di Via IV Novembre (occupata dal pianerottolo di ingresso e dalle scale per raggiungere il piano primo e il piano secondo del fabbricato) viene rappresentata con la stessa grafia della sede stradale.

La zona non è interessata da vincoli di natura idrogeologica né da vincoli derivanti dal Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Si descrive la storia edilizia dell'intero fabbricato (l'intera particella 56 in Foglio 53) con riferimento alle pratiche edilizie reperibili nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcello Pistoiese che vengono qui di seguito riepilogate e quindi documentate nell'allegato alla perizia.

Il fabbricato di cui fanno parte il Bene 1 e tutti gli altri beni decritti nella presente relazione si sviluppa su tre piani con accessi alle varie unità immobiliari sia da Via G.Marconi che dalla via IV Novembre. Nella configurazione attuale è il risultato di interventi di aggregazione in ampliamento e sopraelevazione al nucleo originario susseguitisi dal 1950 al 2004.

Si segnala come le vecchie pratiche giacenti nell'Archivio storico dell'Ufficio Tecnico siano spesso prive di disegni con certezza collegabili alla licenza e alle volte carenti della documentazione grafica normalmente chiesta a supporto delle richieste di autorizzazione edilizie, il che rende incerta la ricostruzione della storia edilizia e la verifica della congruenza dei vari titoli abilitativi con lo stato attuale.

Non vi è traccia presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcello Pistoiese di depositi di progetti presso il Genio Civile e quindi di progetti o verifiche strutturali effettuati in concomitanza con le pratiche edilizie, ordinarie o in sanatoria. Si segnala questo aspetto perché, nonostante il fabbricato sia nato con struttura in muratura ordinaria e quindi all'epoca non soggetto a progetto strutturale e deposito presso il Genio Civile o ufficio equivalente, per gli ampliamenti, sopraelevazioni e modifiche sono stati impiegati -oltre alla muratura ordinaria- anche elementi strutturali in cemento armato e acciaio di importanza strutturale non secondaria, benché integrati con una struttura muraria. Inoltre dopo il 16.06.2003, a seguito della Delibera G.R.T. n. 604 del 16.06.2003, il Comune di San Marcello Pistoiese fu classificato in zona sismica di categoria 3 e dal 16.06.2006 ad oggi in Categoria 2, dal che discendono obblighi di deposito del progetto e successivamente di autorizzazione per ogni intervento edilizio di interesse strutturale, sia per le costruzioni in c.a. che in muratura. Di questi depositi o autorizzazioni non si è trovato riscontro.

Di queste mancanze si è tenuto conto nella stima dei singoli beni.

Pratiche edilizie reperite nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Marcello Pistoiese

Il primo fabbricato fu realizzato a seguito della licenza di costruzione n°40 del 04/08/1950 "Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione con sottostante magazzino di falegnameria".

Il progetto prevedeva la costruzione di un fabbricato di forma rettangolare con accesso dalla Via G. Marconi su due piani e tetto a due falde a capanna, di dimensioni riportate nel disegno pari a m. 13,50 x 6,00 ed altezza sottogronda di m.7.95 .

Nell'anno 1960 fu rilasciata la Licenza di Costruzione n°105 del 12/10/1960 per la "Costruzione di vano ad uso laboratorio" in ampliamento verso nord del "magazzino di falegnameria" realizzato con la precedente Licenza 40 del 1950.

Il fabbricato preesistente - e l'ampliamento progettato e poi autorizzato con la Licenza 105/1960- viene dichiarato in progetto di lunghezza pari a m.19,80 e indicato con copertura piana e altezza interna pari al preesistente vano.

La maggior lunghezza del fabbricato realizzato nel 1950 è pertanto non legittimata dalla Licenza 40/1950. A dimostrazione che l'originario fabbricato venne costruito con la maggior lunghezza poi dichiarata nel progetto allegato alla Licenza 105/1960 si è verificato che nel Foglio 53, del catasto di impianto (entrato in conservazione nel 1956) il mappale 56 è rappresentato con lo sviluppo dichiarato nei disegni della licenza 105/1960.

La parziale difformità riscontrata potrà essere sanata ai sensi dell'art. 206 comma 2. L.R.T. 65.2014 ["Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile

conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00 . Le modalità di calcolo delle sanzioni sono disciplinate dall'art 206 bis per le "opere ed interventi edilizi su immobili con destinazione d'uso residenziale eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo anteriori al 17 marzo 1985 qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo.

2. L'avvenuta ultimazione degli interventi entro il termine temporale specificato al comma 1 è comprovata dal proprietario o altro soggetto avente titolo.]"

con sanzione pari al doppio del valore venale dell'immobile ed ai sensi dell'art 206 bis comma 1 per la parte riferita alla destinazione residenziale.

I costi per sanzioni e prestazioni professionali verranno stimati e portati in detrazione del valore stimato dell'immobile.

Il Comune di San Marcello Pistoiese ha adottato un regolamento per la determinazione dei criteri di riferimento di queste sanzioni, reperibile sul sito del Comune, che tuttora usa, nelle more della approvazione di un nuovo regolamento, benché riferito alle sanzioni previste dagli articoli 134,135,139 della L.R. 1/2005 ora abrogata. In base a questo regolamento sono state calcolate le sanzioni esposte in detrazione per la stima dei beni.

Si evidenzia, **ponendolo all'attenzione degli interessati all'acquisto** che la regolarizzazione della posizione edilizia relativa alla difformità edilizie **è comunque sottoposta e condizionata al "motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale", così come alla stessa alea interpretativa è soggetta la valutazione della sanzione. Tutti gli accertamenti di conformità non sono atti dovuti e sono quindi soggetti a questa alea.**

Successivamente alla Licenza 105/1960 fu rilasciata la licenza di costruzione n°83 del 18/09/1961 Per "Rialzamento di fabbricato da destinarsi a civile abitazione"

Con questa licenza viene richiesto il rialzamento di due piani della porzione ad uso laboratorio realizzata con licenza n°105/1960

La porzione prospiciente la via Marconi (esistente) viene indicata con il tetto ad una falda in contrasto con quello dichiarato nella licenza n°40/1950.

I due corpi di fabbrica posti sul lato nord, ad ovest e ad est della scala che li collega alla Via IV Novembre, furono realizzati a seguito della Pratica Edilizia 8 del 10.02.1966 e n. 202 del 1966 e successiva licenza di costruzione n°120 del 19/06/1967; quest'ultima pratica ha ad oggetto l'ampliamento a nord-ovest di fabbricato e nei disegni allegati è già rappresentata, come già eseguita, la parte a est della scala suddetta.

LICENZA DI COSTRUZIONE n. 8 prot. del 10.02.1966 (Variante al progetto di costruzione n. 83 del 1961.

L'oggetto della pratica è l'ampliamento al fabbricato posto in Via Morelli Gualtieriotti e in particolare l'ala est sulla Via Gualtierotti (ora Via IV Novembre)

PRATICA EDILIZIA N°202 del 1966

Nuova variante al progetto di ampliamento al fabbricato posto in San Marcello via Gualtierotti con costruzione di altra ala ad ovest: non si trova in atti copia della licenza. Si presume che la pratica di variante sia stata assorbita nella licenza 120/1967 che ha per oggetto la stessa porzione di fabbricato.

Si trova in atti anche la AUTORIZZAZIONE N°14/84 del 31/05/1984 per "Rifacimento della copertura" ma nel fascicolo non sono presenti elaborati grafici. Si può presumere dalla sintetica descrizione contenuta nella richiesta, ma senza certezza, per la mancanza di grafici allegati, che sia riferito alla

parte corrispondente alle attuali soffitte e locali accessori dell'appartamento del piano secondo e che quindi la configurazione attuale della copertura trovi la sua legittimazione con questa autorizzazione. Il fabbricato –per il piano secondo e coperture- è stato comunque oggetto di sanatoria con la pratica 59/2008 e quindi per quanto ivi contenuto legittimato sotto il profilo edilizio.



CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Pratica condono n°10 del 27/02/1995

Concessione n°10 del 18/11/1996 rilasciata a *** omissis ***

Esecuzione di opere interne ed esterne in difformità alla Licenza Edilizia n°120/1967

La concessione in sanatoria riguarda la diversa realizzazione della copertura e la mancata costruzione di tramezzi interni dell'immobile costruito con licenza edilizia n°120/1967.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n°189 del 17/08/2004 prot. 12355 intestata a *** omissis ***
"Ristrutturazione per modifiche nella suddivisione delle unità immobiliari e parziali modifiche della destinazione d'uso".

La ristrutturazione riguarda tutto il fabbricato (particella 56 del Foglio 53) e prevede:

- il cambio di destinazione del piano terra da magazzino, laboratorio e locale di deposito a negozio con fusione di unità immobiliari

-Al piano primo da due unità immobiliari di civile abitazione e due locali deposito si crea una unità di civile abitazione (l'attuale sub. 11), una unità magazzino (l'attuale sub. 9) e l'unità negozio (l'attuale estensione del negozio a piano terra sub 10).

-Al piano secondo da due soffitte (annesse da un punto di vista catastale ai due appartamenti preesistenti del piano primo) e da un locale deposito vengono ricavati tre appartamenti (negli attuali ingombri dei subb. 7 e 13) e mantenuta una soffitta (l'attuale sub. 12).

Per lavori abusivamente realizzati al piano secondo è che dettero luogo ad accertamenti della Polizia Municipale fu iniziato un procedimento amministrativo a seguito del quale furono chiusi i lavori e la procedura edilizia riferita al piano terra e primo con rilascio di dichiarazione di conformità ed ultimazione dei lavori in data 23/09/2005 protocollo n°14179 riguardante questi due piani, rinviando il perfezionamento e regolarizzazione delle opere eseguite al piano secondo ad una successiva pratica edilizia con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R.T. 01/2005, di cui si è conto nel seguito.

Con la fine lavori prot. 14179 del 23.09.2005 il piano terra rimaneva invariato, mentre veniva modificata la suddivisione e le destinazioni del piano primo che corrispondono a quelle attualmente presenti e confermate dall'accampionamento catastale a meno della individuazione fisica del b.c.n.c. sub. 17 che era costituita da un serramento interno poi non realizzato ovvero successivamente rimosso.

Si segnala che in questa pratica edilizia, per la verifica dei parametri urbanistici necessari a seguito delle progettate nuove destinazioni, furono individuati una serie di posti auto – all'interno dell'attuale sub. 14- a servizio delle nuove unità immobiliari che trovarono rappresentazione in un grafico allegato alla relazione tecnica, in base al quale venivano riservati tre posti auto a servizio del piano secondo (si presume uno per alloggio progettato), uno per l'appartamento al piano primo e una superficie di mq (8.90x4.80) a servizio del negozio di piano terra e primo (attuale sub. 10). Questa assegnazione di aree di posti auto e aree di parcheggio, non è stata modificata con la successiva pratica edilizia 59/2008 per accertamento di conformità del piano secondo, né ha avuto identificazione catastale conseguente in quanto rappresentata come b.c.n.c. sul quale peraltro il piano secondo (subb. 13, 12, 7) non hanno diritto.

La situazione catastale pertanto dovrebbe essere variata in conseguenza del titolo edilizio con individuazione ed assegnazione dei posti e delle aree come ivi descritte.

Con pratica edilizia n°59 del 2008 fu presentato a nome di *** omissis *** ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (art.140 LR 1/2005) con conseguente rilascio di Attestazione di conformità n°4 del 25/02/2009 per le modifiche interne ed esterne in difformità dalla DIA n°189/04 relative a tutto il piano secondo.

Con l'accertamento di conformità viene rappresentato l'intero piano secondo con le tre unità immobiliari rappresentate:

-dall'attuale sub. 13 (civile abitazione) corrispondente alla situazione attuale a meno di piccole difformità interne riscontrate in sede di sopralluogo e rilievo;

-dall'attuale sub. 12 indicato e rappresentato nella tavola grafica come appartamento ultimato, ma in realtà ancora e tuttora porzione al grezzo e catastalmente ancora censito come soffitta (C/2)

-Dall'attuale sub. 7 locale di sgombero (C/2), non corrispondente allo stato attuale per difformità sul prospetto ovest e lievi differenze interne

Non è stata depositata agibilità per le unità immobiliari ubicate al piano secondo.

Con Comunicazione Inizio Lavori intestata *** omissis *** – non avente titolo- ma a firma di *** omissis *** fu presentata pratica n°113/12 protocollo n°6383 del 20/06/2012 per “completamento delle opere di finitura esterne” della unità immobiliare in Foglio 53 particella 56 sub. 12.

L'opera è stata eseguita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

RELATIVAMENTE AD AGIBILITA' E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI.

Con stesso protocollo della dichiarazione di fine lavori della Denuncia Inizio Attività n°189 del 17/08/2004 prot. 12355 e in pari data, unitamente alla ultimazione lavori, certificazione di conformità e eventuale variante in corso d'opera, furono presentate tre ATTESTAZIONE DI ABITABILITA'/AGIBILITA' (prot. 14179 del 23/09/2005) relative agli immobili identificati nel foglio 53 particella 56 subalterni 10, 9 e 11 ovvero l'intero piano terra e l'intero piano primo, secondo la rappresentazione catastale ancora vigente.

Alla attestazione di agibilità presente in atti (prot. 14179 del 23/09/2005) sono allegate le dichiarazioni di conformità di impianti elettrici e di riscaldamento.

In considerazione delle superfici dei locali e della presumibile potenza elettrica impegnata, l'intervento è sottoposto a progetto dell'impianto elettrico. Inoltre nella configurazione attuale del piano primo (vale a dire con area di vendita che include anche la porzione catastalmente e urbanisticamente destinata ad abitazione civile) il negozio è soggetto alla prevenzione incendi.

Non si trovano in atti documenti progettuali riferiti al progetto dell'impianto elettrico né del deposito di richieste di esame progetto e/o SCIA presentate al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Qualora l'area di vendita fosse invece limitata al solo sub.10 l'attività non sarebbe soggetta agli obblighi formali della prevenzione incendi, fermi rimanendo gli altri obblighi riferiti agli impianti. Si segnala che la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento è priva dei necessari allegati e quindi priva di validità. Nella pratica edilizia non vi è peraltro traccia degli elaborati progettuali dell'impianto termico e del calcolo delle dispersioni ex L.10/91 e successivi aggiornamenti e modifiche.

Per questi motivi la agibilità è da intendersi priva di elementi essenziali per la sua validità e pertanto anche ai fini della stima il piano terra e primo verrà considerato privo di agibilità.

PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLA POSIZIONE EDILIZIA

Per la regolarizzazione della posizione edilizia e urbanistica si rendono necessarie le seguenti procedure.

Relativamente al piano terra:

-Sanatoria ex art. 206 per i due corpi aggiunti senza titolo in fase di esecuzione della Licenza di costruzione n. 40 del 1950 con pagamento della sanzione definita come al comma 2

Relativamente al piano primo:

-Sanatoria ex art. 206 bis per i due corpi aggiunti senza titolo in fase di esecuzione della Licenza di costruzione n. 40 del 1950 con pagamento della sanzione definita come al comma 1 (in quanto civile abitazione) per destinazione d'uso residenziale ed eseguita in data anteriore al 17.03.1985 e regolarizzazione dell'ingresso comune identificato come b.c.n.c. dal sub. 17, nonché del perimetro dell'appartamento e del negozio che rimarrà legittimamente definito come da pratica edilizia DIA 189/2004

Si evidenzia, **ponendolo all'attenzione degli interessati all'acquisto** che la regolarizzazione della posizione edilizia relativa alla difformità edilizie **è comunque sottoposta e condizionata al "motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale", così come alla stessa alea interpretativa è soggetta la valutazione della sanzione. Tutti gli accertamenti di conformità non sono atti dovuti e sono quindi soggetti a questa alea.**

Relativamente al piano secondo:

-Legittimazione delle modifiche interne con CILA ovvero riconducendole all'interno della pratiche necessario alle sanatoria del piano primo e secondo.

Con le procedure sopradescritte sarà possibile ridefinire anche lo stato attuale dell'intero fabbricato con rappresentazioni grafiche aderenti allo stato dei luoghi ed eliminazione degli errori di rappresentazione grafica tipici delle vecchie pratiche edilizie.

PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLO STATO ATTUALE SOTTO IL PROFILO CATASTALE:

-Frazionamento in quota del sub. 14 e creazione delle unità immobiliari adibite a parcheggio (C/6) e per residua porzione b.c.n..c. agli aventi diritto;

-Identificazione dell'u.i. sub. 12 come immobile in corso di costruzione categoria F/3

Dei costi alle sanzioni e delle prestazioni professionali necessarie verrà tenuto conto nella valutazione dei beni apportando le opportune detrazioni al valore di riferimento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Per la storia edilizia dell'intero fabbricato si rimanda alla descrizione contenuta in omologo paragrafo del Bene 1.

Per il Bene in esame si richiama in particolare l' ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (art.140 LR 1/2005) di cui alla pratica edilizia n°59 del 2008 presentato a nome di *** omissis *** con conseguente rilascio di Attestazione di conformità n°4 del 25/02/2009 per le modifiche interne ed esterne in difformità dalla DIA n°189/04 relative a tutto il piano secondo.

Con l'accertamento di conformità viene rappresentato l'intero piano secondo con le tre unità

immobiliari rappresentate:

-dall'attuale sub. 13 (civile abitazione) corrispondente alla situazione attuale a meno di piccole difformità interne riscontrate in sede di sopralluogo e rilievo;

-dall'attuale sub. 12 indicato e rappresentato nella tavola grafica come appartamento ultimato, ma in realtà ancora e tuttora porzione al grezzo e catastalmente ancora censito come soffitta (C/2)

-Dall'attuale sub. 7 locale di sgombero (C/2), non corrispondente allo stato attuale per difformità sul prospetto ovest e lievi differenze interne

Non è stata depositata agibilità per le unità immobiliari ubicate al piano secondo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Per la regolarizzazione della posizione edilizia dell'intero fabbricato si rimanda alla descrizione fatta per il Bene 1.

Per il bene in esame si richiama in particolare le difformità del prospetto est (inversione della posizione di porta di accesso e finestra adiacente) e lievi difformità interne, sanabili con procedura di CILA tardiva e pagamento delle prescritte sanzioni.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Vedasi descrizioni al Bene 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Per la regolarità della posizione edilizia dell'intero fabbricato si rimanda alla descrizione fatta per il Bene 1.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Vedasi descrizione Bene 1



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Per questa particolare unità immobiliare non si evidenziano difformità rispetto ai titoli edilizi di cui si è dato conto nella descrizione contenuta al Bene 1 che riepiloga tutta la storia edilizia del fabbricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, di unica proprietà e costituito da sei unità immobiliari catastalmente individuate oltre ai b.c.n.c., non risulta avere un condominio formalmente costituito, così come non risultano in atti oneri del conduttore del negozio nei confronti della proprietà.

Si segnala l'aspetto della assegnazione dei posti auto sulla parte catastalmente individuata dal sub. 14, b.c.n.c. ai subb. 10 e 11, che nella pratica edilizia DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n°189 del 17/08/2004 prot. 12355 per le necessarie verifiche dei parametri urbanistici, risultano diversamente assegnati.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, di unica proprietà e costituito da sei unità immobiliari catastalmente individuate oltre ai b.c.n.c., non risulta avere un condominio formalmente costituito, così come non risultano in atti oneri del conduttore del negozio nei confronti della proprietà.

Si segnala l'aspetto della assegnazione dei posti auto sulla parte catastalmente individuata dal sub. 14, b.c.n.c. ai subb. 10 e 11, che nella pratica edilizia DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n°189 del 17/08/2004 prot. 12355 per le necessarie verifiche dei parametri urbanistici, risultano diversamente assegnati. Ma detta assegnazione, conseguente alla mutata destinazione d'uso progettata anche per il Bene 2, con il mantenimento della destinazione di fatto, come risulta a seguito dell'accertamento di conformità e conseguente rilascio di Attestazione di conformità n°4 del 25/02/2009 per le modifiche interne ed esterne in difformità dalla DIA n°189/04 relative a tutto il piano secondo, dovrebbe aver perso di validità, relativamente al subalterno 7.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, di unica proprietà e costituito da sei unità immobiliari catastalmente individuate oltre ai b.c.n.c., non risulta avere un condominio formalmente costituito, così come non risultano in atti oneri del conduttore del negozio nei confronti della proprietà.

Si segnala l'aspetto della assegnazione dei posti auto sulla parte catastalmente individuata dal sub. 14, b.c.n.c. ai subb. 10 e 11, che nella pratica edilizia DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n°189 del 17/08/2004 prot. 12355 per le necessarie verifiche dei parametri urbanistici, risultano diversamente assegnati.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2 – in costruzione
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Sub.12.

Unità immobiliare porzione di edificio di maggior consistenza posta al piano secondo ed ultimo, della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 78. Catastalmente è in categoria "Magazzino e locali di deposito" C/2, benché "fabbricato in costruzione" (categoria F) a destinazione residenziale in forza dell'accertamento di conformità (pratica edilizia 59/2008).

L'unità immobiliare è stata oggetto di interventi di ristrutturazione, mirati alla trasformazione in civile abitazione (vedasi storia edilizia), non ultimati ed attualmente allo stato grezzo e privo di ogni finitura e impianto.

Sono presenti tramezzature non intonacate che individuano la ripartizione del vano in precedenza – e nelle planimetrie catastali- completamente libero ad eccezione di due pilastri centrali a sostegno della trave di colmo della copertura.

L'unità immobiliare è accessibile dalla Via IV Novembre tramite scala e pianerottolo beni comuni non censibili identificati dai sub. 18 e 15.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

sub.13.

Porzione di edificio di maggior consistenza posta al piano secondo ed ultimo, della superficie complessiva lorda commerciale, compresi accessori, di circa mq 137.5 come da calcolo della consistenza. Catastalmente in categoria abitazione di tipo economico A/3 .

L'appartamento ha accesso autonomo dalla Via IV Novembre tramite scala (due rampe parallele) e pianerottolo, beni comuni non censibili identificati dai sub. 18 e 15.

Dal pianerottolo esterno si accede direttamente nella zona soggiorno-pranzo-cucina, un grosso vano che solo nella zona cottura è schermato dalla zona soggiorno da una spalla in muratura, munita di ampio vano lucifero senza infisso. Il vano soggiorno-cucina ha finestre sul lato ovest e finestra sul lato sud oltre a una grande porta vetrata scorrevole sullo stesso lato dalla quale si accede a un ampio terrazzo a tasca da cui è possibile vedere il panorama del versante nord del massiccio montuoso Le Lari e del sistema montuoso che delimita la vallata del torrente Lima. Dal terrazzo a tasca si può accedere a due locali di servizio, che affacciano ed hanno accesso sui lati corti dello stesso terrazzo, destinati uno a lavanderia e soffitta e l'altro a cucinotto di servizio.

Dalla zona soggiorno, tramite un corridoio di disimpegno si accede alla zona notte formata da due camerette di cui una dotata di ripostiglio-armadio ed una camera matrimoniale anch'essa dotata di

ampio ripostiglio-armadio, e da due servizi igienici. Tutto l'appartamento ha solaio di copertura a tetto con falde inclinate, realizzato -in tutta la parte abitabile- con struttura a vista in legno e scempiato in tavolato di buon pregio. Le zone ripostigli ed accessori hanno invece solaio inclinato e struttura c.d. varese e tavelloni.

Le pavimentazioni e rivestimenti in monocottura, gres e cotto. Le scale e i pianerottoli di accesso dalla via IV Novembre sono prive di pavimentazione e rivestimento e di parapetti di protezione.

Infissi esterni in legno, finitura naturale, di buon pregio e porte interne in legno laccato.

Riscaldamento con caldaia singola e termosifoni.

Impianto elettrico sottotraccia.

Appartamento in ottimo stato di manutenzione, praticamente come nuovo, con segni di usura per normale uso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

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

*** *omissis* ***

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

- *** *omissis* *** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

vedasi nota a Bene 1

CONFINI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

A nord Via IV Novembre; a ovest beni c.n.c.; a sud residua proprietà sub.13; a est *** omissis ***

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

A nord subb. 12 e 7 e b.c.n.c. sub. 18, residua proprietà su altri lati



CONSISTENZA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,50 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				78,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare, oggetto fra le altre del piano secondo a accertamento di conformità, fu dichiarata come appartamento. Catastralmente è ancora classificata come "magazzino e locale di deposito" in categoria C2.

Come si è potuto accertare con il sopralluogo i lavori non sono stati ultimati e il bene si trova ancora allo stato grezzo con la sola eccezione della copertura in legname che si presenta nello stato finito.

In conclusione: sotto il profilo edilizio avrebbe destinazione di abitazione, per quanto non completata, catastralmente è ancora in categoria C/2 (magazzino), mentre dovrebbe essere in categoria F (bene futuro);

La copertura in legno è a capanna con due falde asimmetriche; l'altezza di m 2,70 da solaio grezzo a intradosso del travetto è riferita al lato nord, l'altezza sotto trave di colmo è circa m 3.35 e sul lato sud a intradosso travetto è 3.30 circa.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	121,00 mq	1,00	121,00 mq	3,90 m	2
Abitazione: accessori h.var.	20,50 mq	26,50 mq	0,33	8,75 mq	Hmin. 1,50 m	2
Abitazione: terrazzo	32,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				137,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:

137,75 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Appartamento: Altezza massima 3.90 ed altezza minima 2.12 circa

Pertinenze ripostigli e zone armadio: H 2.20c. e minima 1.59c.

Locali accessori accessibili dal terrazzo a tasca: H 2.15 max e 1.50 min oltre zona soffitta non praticabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

STORIA CATASTALE VENTENNIO sub.12

Particella 56 Subalterno 5

Periodo dal 30/06/1987 al 15/04/1993

Intestato : *** omissis ***

Periodo dal 15/04/1993 al 22/02/2000

Intestato : *** omissis ***

Periodo dal 22/02/2000 al 05/04/2000

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.5, categoria A/3 classe 2 consistenza vani 6,5 rendita £ 474500

Periodo dal 05/04/2000 al 03/06/2004

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.5, categoria A/3 classe 2 consistenza vani 6,5 rendita € 288,70

Periodo dal 03/06/2004 al 24/08/2005

Intestato : *** omissis ***.

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.5, categoria A/3 classe 2 consistenza vani 6,5 rendita € 288,70

Unità immobiliare soppressa in data 24/08/2005

Costituzione sub.12

Periodo dal 24/08/2005 al 18/10/2005

Intestato : *** omissis ***.

Dati catastali: Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.12, categoria C/2 classe 1 consistenza mq.67 rendita € 183,39

Periodo dal 18/10/2005 al 09/11/2015

Intestato : *** omissis ***.

Dati catastali: Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.12, categoria C/2 classe 2 consistenza mq.68 rendita € 217,74



Periodo dal 09/11/2015 al 09/01/2017

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali: Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.12, categoria C/2 classe 2 consistenza mq.68, superficie catastale mq.77 rendita € 217,74

In data 09/01/2017 l'unità immobiliare è stata soppressa e trasferita al Comune di San Marcello Piteglio sezione A

Periodo dal 09/01/2017 al 06/12/2018

Intestato : *** omissis ***.

Dati catastali: Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.12, categoria C/2 classe 2 consistenza mq.68, superficie catastale mq.77 rendita € 217,74

NOTE:

a) manca un passaggio in atti, ovvero la successione di *** omissis *** in favore dei 4 nipoti, i quali hanno poi venduto a *** omissis ***

b) l'intestazione *** omissis *** non è corretta e va aggiornata

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

STORIA CATASTALE VENTENNIO sub.13

Particella 56 Subalterno 6

Periodo dal 30/06/1987 al 01/01/1992

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.6, categoria A/3 classe 2 consistenza vani 5,5 rendita £ 693

Periodo dal 01/01/1992 al 15/04/1993

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.6, categoria A/3 classe 2 consistenza vani 5,5 rendita £ 401500

Periodo dal 15/04/1993 al 05/04/2000

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.6, categoria A/3 classe 2 consistenza vani 5,5 rendita £ 401500

Periodo dal 05/04/2000 al 03/06/2004

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.6, categoria A/3 classe 3 consistenza vani 5,5 rendita € 266,49

Periodo dal 03/06/2004 al 24/08/2005

Intestato : *** omissis ***.

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.6, categoria A/3 classe 3 consistenza vani 5,5 rendita € 266,49

Unità immobiliare soppressa in data 24/08/2005

Costituzione sub.13

Periodo dal 24/08/2005 al 08/06/2010

Intestato : *** omissis ***.

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.13, in corso di costruzione

Periodo dal 08/06/2010 al 09/11/2015

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.13, categoria A/3 classe 5 consistenza vani 10 rendita € 619,75

Periodo dal 09/11/2015 al 09/01/2017

Intestato : *** omissis ***.

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.13, categoria A/3 classe 5 consistenza vani 10, superficie catastale mq.158, totale escluse aree scoperte mq.149, rendita € 619,75

In data 09/01/2017 l'unità immobiliare è stata soppressa e trasferita al Comune di San Marcello Piteglio sezione A

Periodo dal 09/01/2017 al 06/12/2018

Intestato : *** omissis ***

Dati catastali :Catasto Fabbricati foglio 53 particella 56 sub.13, categoria A/3 classe 5 consistenza vani 10, superficie catastale mq.158, totale escluse aree scoperte mq.149, rendita € 619,75

NOTE:

a) manca un passaggio in atti, ovvero la successione di *** omissis *** in favore dei 4 nipoti, i quali hanno poi venduto *** omissis ***.

b)l'intestazione *** omissis ***. non è corretta e va aggiornata

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	53	56	12		C2	2	68mq	77mq	217,74	2		
A	53	56	15		E							
A	53	56	18		E							

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Inoltre, come

già ricordato, l'u.i. è in categoria C/2 invece che in categoria F (Bene futuro) in quanto immobile in costruzione (al momento allo stato grezzo).

L'unità immobiliare ha diritti sui b.c.n.c. subalterni 15 e 18.

Nell'atto di pignoramento i beni c.n.c. non sono catastalmente identificati.

Il bene risulta ancora intestato a: *** omissis ***.

Per i diritti su b.c.n.c. risultanti da pratica edilizia vedasi note al paragrafo "regolarità edilizia"

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	53	56	13		A3	5	10 vani	158mq escluse scoperte 149mq	619,75	2		
A	53	56	15		E							
A	53	56	18		E							

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, a meno di lievi difformità.

L'unità immobiliare ha diritti sui b.c.n.c. subalterni 15 e 18.

Nell'atto di pignoramento i beni c.n.c. non sono catastalmente identificati.

Il bene risulta ancora intestato a: *** omissis ***.

Per i diritti su b.c.n.c. risultanti da pratica edilizia vedasi note al paragrafo "regolarità edilizia"

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c..

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune *** omissis *** il certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di *** omissis *** in Via *** omissis *** e presso il Comune di *** omissis *** l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che in data 22.12.2014 i coniugi *** omissis *** hanno presentato ricorso al tribunale di Pistoia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto in *** omissis *** il 12.10.1975. Non essendo presente altra annotazione è da ritenersi che i coniugi precedentemente al citato ricorso fossero in regime di comunione legale dei beni.

PATTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Non risultano contratti di locazione in essere.

L'immobile appare nella disponibilità della esecutata, con residenza nel Comune di *** omissis *** , che tramite la figlia convivente, ha reso possibile l'accesso per il sopralluogo.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Non risultano contratti di locazione in essere.

L'immobile appare nella disponibilità della esecutata, con residenza nel Comune di *** omissis *** , che insieme alla figlia convivente, ha reso possibile l'accesso per il sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

L'immobile è disabitato e non abitabile ed ingombrato dai residui dei lavori della ristrutturazione non ultimata.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

L'immobile risulta abitato al momento del sopralluogo e, per dichiarazione della figlia convivente dell'esecutata, a disposizione della famiglia, che ha residenza nel Comune di *** omissis ***

PARTI COMUNI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

L'immobile, inserito in un contesto condominiale -benché di unica proprietà- ha parti comuni con altre unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato. Delle parti comuni, catastalmente individuate con subalterno, quali beni comuni non censibili, si è dato descrizione nel paragrafo "dati catastali".

Si ricorda che in base ai titoli edilizi (D.I.A. n°189 del 17/08/2004 prot. 12355), all'unità immobiliare dovrebbero avere assegnati insieme alle altre unità abitative del piano secondo e primo, posti auto all'interno del sub.14, su cui -secondo l'elenco dei subalterni assegnati risultante dalle visure catastali- l'unità immobiliare sub. 12 non ha diritti.

Essendo tutti i beni riconducibili ad una unica proprietà, il frazionamento dei b.c.n.c. sub.14 e la diversa assegnazione dei nuovi b.c.n.c. alle varie unità immobiliari è ottenibile con sola modifica catastale.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

L'immobile, inserito in un contesto condominiale -benché di unica proprietà- ha parti comuni con altre unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato. Delle parti comuni, catastalmente individuate con subalterno, quali beni comuni non censibili, si è dato descrizione nel paragrafo "dati catastali".

Si ricorda che in base ai titoli edilizi (DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n°189 del 17/08/2004 prot. 12355), all'unità immobiliare dovrebbero avere assegnati insieme alle altre unità abitative del piano secondo e primo, posti auto all'interno del sub.14, su cui -secondo l'elenco dei subalterni assegnati risultante dalle visure catastali- l'unità immobiliare sub. 13 non ha diritti.

Essendo tutti i beni riconducibili ad una unica proprietà, il frazionamento dei b.c.n.c. sub.14 e la diversa assegnazione dei nuovi b.c.n.c. alle varie unità immobiliari è ottenibile con sola modifica catastale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Non risulta dall'atto di provenienza nessun richiamo a servitù, censi, livelli e usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'unità immobiliare è stata costruita in ampliamento e sopraelevazione della porzione di fabbricato originariamente costruito e in più fasi ampliato.

La struttura è in muratura ordinaria in blocchi di laterizio e di cemento, in sopraelevazione di quella preesistente in muratura mista; i tramezzi interni sono in blocchi forati di laterizio. La mancata esecuzione degli intonaci interni rende visibile la muratura portante perimetrale che, almeno per le pareti di timpano è stata realizzata in spregio alle normali regole costruttive disponendo i blocchi e i ricorsi di malta secondo la pendenza del preesistente timpano e non orizzontalmente; con analogo pressappochismo costruttivo sono state pure realizzate le sopraelevazioni dei pilastri centrali.

Il solaio di copertura è realizzato con struttura a vista in legname sia nell'orditura principale e secondaria che nello scempiato. Per questa porzione di fabbricato sono stati realizzati di recente gli intonaci esterni e la loro pitturazione. Gli infissi sono in profili di lega di alluminio, in parte privi di vetrate sul lato di Via IV Novembre, ad eccezione della porta di ingresso e della finestra sullo stesso lato realizzati in legno e, dal controllo a vista, non conformi alle norme tecniche e comunque privi di ogni necessaria certificazione, come gli altri componenti impiegati.

Le murature interne sono pressoché prive di intonaco e il vano è inoltre privo di pavimento; l'altezza utile varia da m 2.70 a 3.30 sulle pareti nord e sud rispettivamente e risulta di m 3.75 sotto la trave di colmo.

Il vano non è servito da impianti di alcun tipo. Le scale esterne -b.c.n.c.- sono prive di pavimentazione e di parapetti di protezione.

L'immobile è quindi al grezzo, essendo stati iniziati e non ultimati i lavori di ristrutturazione e ampliamento.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'unità immobiliare è stata costruita come ultimo ampliamento in sopraelevazione della porzione di fabbricato originariamente costruito e in più fasi ampliato.

La struttura è mista in muratura e c.a.. Della struttura muraria e in c.a. non è stata reperita in atti documentazione progettuale o che possa ricondurre a progetti depositati, né è possibile indagarla a vista essendo completamente intonacata e/o rivestita.

Il solaio di copertura è realizzato con struttura a vista in legname sia nell'orditura principale e secondaria che nello scempio; il tetto ha geometria a capanna a due falde.

Gli infissi sono in legno di buona fattura ma privi anch'essi di certificazioni e dichiarazioni di conformità.

Le pavimentazioni e i rivestimenti di bagni e cucine sono in gres, monocotture ceramiche e in cotto le pavimentazioni esterne.

le scale esterne -b.c.n.c.- sono prive di pavimentazione e di parapetti di protezione.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas e di caminetto.

Gli impianti elettrici sono del tipo sottotraccia.

Gli impianti non sono dotati di dichiarazione di conformità.

L'appartamento è privo di agibilità.

Lo stato di manutenzione generale è pari al nuovo con il normale stato di invecchiamento dovuto ad una corretta utilizzazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è a disposizione dell'esecutato; non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

L'immobile è a disposizione dell'esecutato, che ha la residenza anagrafica nel Comune di *** omissis ***
Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Periodo : dal 07/08/1949 al 19/10/1992

Proprietà :

*** omissis *** proprietà per 1/1

Atto : Compravendita (terreno fabbricativo) notaio Giovanni Massari di Montecatini Terme

Data : 07/08/1949

Repertorio n°7383 Fascicolo n°2667

Estremi registrazione : atto registrato a Pescia il 11/08/1949 al n°122 volume n°157

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia

Data : 17/08/1949

Volume: 882

Registro Particolare : 2307

Periodo : dal 19/10/1992 al 03/06/2004

Proprietà :

*** omissis *** proprietà per ¼

Atto : Denuncia di successione del Sig. *** omissis ***

1) Denuncia di successione del 19/04/1993 n°34/1090

Trascritta a Pistoia in data 08/03/1994 Registro Particolare n°1142

2) Denuncia di successione rettificativa del 30/09/1996 n°98/1111

Trascritta a Pistoia in data 13/11/1996 Registro Particolare n°4967

3) Denuncia di successione modificativa del 15/10/1996 n°85/1120

Trascritta a Pistoia in data 23/01/1997 Registro Particolare n°438

NON C'E' ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'DA PARTE DEGLI EREDI

Periodo : dal 03/06/2004 al 23/11/2018 (relativamente ai sub. 7-11-12-13)

Proprietà :

*** omissis ***

Atto : Compravendita notaio Giulio Cesare Cappellini

Data : 03/06/2004

Repertorio 76516 Fascicolo 30618

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia

Data : 15/06/2004

Registro Generale : 6035

Registro Particolare : 3810

NOTA

Con Atto Giulio Cesare Cappellini di Pistoia del 03.06.2004 rep. 76516 fasc. 30618 Trascritto a Pistoia il 15.06.2004 Reg. Gen. 6035 Reg. Part. 3810 i beni oggetto di pignoramento nella procedura E.I.321.2015 furono acquistati dalla *** omissis *** C. cod.fisc. *** omissis ***. La *** omissis *** ha successivamente variato la denominazione sociale in *** omissis *** a seguito della designazione, quale socio accomandatario, della Sig.ra *** omissis *** a decorrere dallo 01.12.2008 e successivamente la *** omissis *** è stata cancellata dal registro delle imprese in data 04.11.2010 come da visura presso la Camera di Commercio I.A.A. di Pistoia in data che viene allegata alla relazione.

Al momento della cancellazione l'unica socia della *** omissis *** & C. risultava la sig.ra *** omissis *** che pertanto deve considerarsi successore ex lege della stessa *** omissis *** e quindi titolare dei beni già di proprietà della stessa società, ma **tale titolarità a nome di *** omissis *** non risulta da atti**

trascritti presso il S.P.I. di Pistoia.

Non vi è inoltre accettazione tacita di eredità da parte degli eredi di *** omissis ***

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM
SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Periodo : dal 07/08/1949 al 19/10/1992

Proprietà :

*** omissis *** proprietà per 1/1

Atto : Compravendita (terreno fabbricativo) notaio Giovanni Massari di Montecatini Terme

Data : 07/08/1949

Repertorio n°7383 Fascicolo n°2667

Estremi registrazione : atto registrato a Pescia il 11/08/1949 al n°122 volume n°157

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia

Data : 17/08/1949

Volume: 882

Registro Particolare : 2307

Periodo : dal 19/10/1992 al 03/06/2004

Proprietà :

*** omissis *** proprietà per ¼

Atto : Denuncia di successione del Sig. *** omissis ***

Denuncia di successione del 19/04/1993 n°34/1090

Trascritta a Pistoia in data 08/03/1994 Registro Particolare n°1142

2) Denuncia di successione rettificativa del 30/09/1996 n°98/1111

Trascritta a Pistoia in data 13/11/1996 Registro Particolare n°4967

3) Denuncia di successione modificativa del 15/10/1996 n°85/1120

Trascritta a Pistoia in data 23/01/1997 Registro Particolare n°438

Periodo : dal 03/06/2004 al 23/11/2018 (relativamente ai sub. 7-11-12-13)

Proprietà :

*** omissis *** C. codice fiscale *** omissis ***

Atto : Compravendita notaio Giulio Cesare Cappellini

Data : 03/06/2004

Repertorio 76516 Fascicolo 30618

Trascrizione presso : RR.II. di Pistoia

Data : 15/06/2004
Registro Generale : 6035
Registro Particolare : 3810

NOTA
vedasi nota Bene 5



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM
SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2 SUB.12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 08.02./2018,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 19/10/2012
Reg. gen. 7584 - Reg. part. 1216
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 345.046,84
N° repertorio: 591/2012
**Note: Iscrizione gravante su porzione di fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese
identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 7-11-12-13**

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 16/11/2015
Reg. gen. 7658 - Reg. part. 5210
A favore di *** omissis ***
Contro *** omissis ***
Formalità a carico della procedura
**Note: Su fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel
foglio 53 particella 56 subalterni 7-9-10-11-12-13. Nell'atto di pignoramento i b.c.n.c. non sono
identificati catastalmente.**

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM
SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2 SUB.13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 08.02.2018,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 19/10/2012

Reg. gen. 7584 - Reg. part. 1216

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 345.046,84

N° repertorio: 591/2012

Note : Iscrizione gravante su porzione di fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 7-11-12-13



Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/11/2015

Reg. gen. 7658 - Reg. part. 5210

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Note: su fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 7-9-10-11-12-13.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Vedasi Bene 1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

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.

Per la storia edilizia dell'intero fabbricato si rimanda alla descrizione contenuta in omologo paragrafo del Bene 1. Oltre a quanto lì esposto, per il Bene in esame si richiama in particolare l'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ' (art.140 LR 1/2005) di cui alla pratica edilizia n°59 del 2008 presentato a nome di *** omissis *** con conseguente rilascio di Attestazione di conformità n°4 del 25/02/2009 per le modifiche interne ed esterne in difformità dalla DIA n°189/04 relative a tutto il piano secondo.

Con l'accertamento di conformità viene rappresentato l'intero piano secondo con le tre unità immobiliari rappresentate:

- dall'attuale sub. 13 (civile abitazione) corrispondente alla situazione attuale a meno di piccole difformità interne riscontrate in sede di sopralluogo e rilievo;
- dall'attuale sub. 12 indicato e rappresentato nella tavola grafica come appartamento ultimato, ma in realtà ancora e tuttora porzione al grezzo e catastalmente ancora censito come soffitta (C/2)
- Dall'attuale sub. 7 locale di sgombero (C/2), non corrispondente allo stato attuale per difformità sul prospetto ovest e lievi differenze interne

Non è stata depositata agibilità per le unità immobiliari ubicate al piano secondo.

Si richiama inoltre che in base alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ' n°189 del 17/08/2004 prot. 12355 intestata a *** omissis *** "Ristrutturazione per modifiche nella suddivisione delle unità immobiliari e parziali modifiche della destinazione d'uso" che riguarda tutto il fabbricato (particella 56 del Foglio 53) e prevedeva fra le altre che :

Al piano secondo da due soffitte (annesse da un punto di vista catastale ai due appartamenti preesistenti del piano primo) e da un locale deposito vengono ricavati tre appartamenti (negli attuali ingombri dei subb. 7 e 13) e mantenuta una soffitta (l'attuale sub. 12) e per la verifica dei parametri urbanistici necessari a seguito delle progettate nuove destinazioni, furono individuati una serie di posti auto - all'interno dell'attuale sub. 14- a servizio delle nuove unità immobiliari che trovarono rappresentazione in un grafico allegato alla relazione tecnica, in base al quale venivano riservati tre posti auto a servizio del piano secondo (si presume uno per alloggio progettato), uno per l'appartamento al piano primo e una superficie di mq (8.90x4.80) a servizio del negozio di piano terra e primo (attuale sub. 10). Questa assegnazione di aree di posti auto e aree di parcheggio, non è stata modificata con la successiva pratica edilizia 59/2008 per accertamento di conformità del piano secondo, né ha avuto identificazione catastale conseguente in quanto rappresentata come b.c.n.c. sul

quale peraltro il piano secondo (subb. 13, 12, 7) non hanno diritto.

La situazione catastale pertanto dovrebbe essere variata in conseguenza del titolo edilizio con individuazione ed assegnazione dei posti e delle aree come ivi descritte, salvo ulteriori verifiche con l'U.T.C. sul punto specifico in considerazione del successivo accertamento di conformità sopra descritto, che non richiama il contenuto della DIA 189/2004 sul punto e sulle modalità richieste per la costituzione del vincolo pertinenziale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

La situazione rappresentata nella pratica edilizia n°59 del 2008 a nome di *** omissis *** ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (art.140 LR 1/2005) con conseguente rilascio di Attestazione di conformità n°4 del 25/02/2009 per le modifiche interne ed esterne in difformità dalla DIA n°189/04 relative a tutto il piano secondo non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto nell'accertamento di conformità non si dà conto che l'immobile è in corso di costruzione e si rappresenta come ultimato o come uno stato di progetto. L'unità immobiliare è invece ancora al grezzo e catastalmente ancora censita come soffitta (C/2).

Le scale b.c.n.c. di accesso al piano dalla Via IV Novembre sono prive di finiture e di parapetti di protezione.

Non è stata depositata agibilità.

La situazione catastale deve essere aggiornata (planimetria catastale e categoria da C/2 a F). Per il completamento dei lavori deve essere attivata una nuova pratica edilizia.

Non si trovano in atti riferimenti all'esistenza di depositi, autorizzazioni e/o collaudi di strutture in c.a. o in muratura, anche riferiti ad interventi successivi alla classificazione sismica del territorio comunale.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

L'immobile 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.

Per la storia edilizia completa vedasi descrizione in Bene 1 e per i richiami il contenuto della nota che precede per il bene 5.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Esiste corrispondenza con il progetto allegato alla pratica edilizia n°59 del 2008 (fu presentato a nome di *** omissis *** ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ex art.140 LR 1/2005, con conseguente rilascio di Attestazione di conformità n°4 del 25/02/2009 per le modifiche interne ed esterne in difformità dalla DIA n°189/04 relative a tutto il piano secondo.

Si riscontrano solo lievi difformità grafiche, perfezionabili con CILA tardiva.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

Per quanto attiene al criterio della formazione del lotto, si è deciso di raggruppare in lotto "1" i beni che formano oggetto di contratto di locazione opponibile con quelli di fatto usati pur senza titolo e quindi complessivamente tutto il piano terra e primo, oltre al magazzino del piano secondo in quanto appunto oggetto del contratto di locazione.

Il piano terra e primo hanno inoltre una storia edilizia comune.

Il lotto "2" è formato dagli appartamenti del piano secondo, di cui uno ancora in costruzione e sono accomunati, oltre che dalla comune destinazione residenziale, dall'essere nella disponibilità dell'esecutata e dalla comune storia edilizia.

Nulla osta, comunque, alla vendita separata di ogni bene o dalla diversa formazione dei lotti, con l'unica eccezione di un necessario frazionamento del b.c.n.c. sub.14.

Per questi motivi si è ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese Sub.10.

Porzione di edificio di maggior consistenza destinata a negozio dislocata su due piani: piano terra e piano primo, della superficie lorda convenzionale di circa mq 316 compreso retronegozio. Il fabbricato è posto sulla Via Marconi, tratto della Via Regionale Pistoiese che attraversa nella direzione ovest-est il centro urbano di San Marcello Pistoiese, all'ingresso del paese per chi proviene da Abetone. La zona è prossima alla piazza centrale con facilità di parcheggio nelle zone adiacenti, oltre alla minima dotazione di parcheggi nell'area b.c.n.c. identificata con il sub. 14. Il negozio ha l'accesso sulla Via Marconi (n.c.: 334-330-344) ed è dotato di alcuni posto auto in fregio a detta Via su pertinenza scoperta che è bene comune non censibile del negozio (sub. 10) e di altra unità immobiliare rappresentata con il subalterno 11, salvo se altre (per questo aspetto vedasi il contenuto del paragrafo regolarità edilizia).

Il bene è dotato di accesso di servizio anche dal piano primo, tramite scala e pianerottoli (Sub. 16 e sub. 15 beni comuni non censibili rispettivamente ai sub. 9-10-11 e sub. 7-9-10-11-12-13), dalla Via IV Novembre, strada parallela a nord della Via Marconi. Il bene 1 qui descritto è porzione della attuale configurazione del negozio, che -al piano primo- è il risultato della fusione di fatto con altre due unità immobiliari (sub.9 , catastalmente censito come magazzino

C/2 e sub. 11 catastalmente censito come abitazione di tipo economico A/3) oltre al bene comune non censibile ai subb. 9 e 11, rappresentato con il sub. 17. Le unità immobiliari identificate dal sub. 9 e dal sub. 11 non sono comprese nel Bene 1 e sono separatamente descritte seppur comprese nello stesso lotto di vendita (Lotto 1). Il Bene 1 è oggetto – unitamente al magazzino identificato con il sub. 7- del contratto di affitto fra la esecutata e la società ***omissis***, opponibile alla procedura, mentre le unità immobiliari sub. 9 e sub. 11 - nello stato attuale di fatto annesse al negozio- non sono oggetto dello stesso contratto, né di altri atti registrati, come da informativa dell’Agenzia delle Entrate che si allega.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 10, Categoria C1 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 14, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 16, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 342.764,80

PREMESSA

Si premettono le considerazioni generali, valide per la stima di ogni bene del compendio pignorato ed oggetto della presente perizia.

Viene usato il metodo di stima con approccio alla comparazione di mercato (MCA) che nel settore degli immobili si ritiene il procedimento migliore ai fini della valutazione e quello più comunemente usato nella pratica professionale per la valutazione dei beni immobili offerti a garanzia.

I prezzi di mercato si sono rilevati con indagini condotte con accesso a portali specializzati nella pubblicizzazione di immobili offerti in vendita, indagando la zona del capoluogo San Marcello Pistoiese e con indagini dirette presso Agenzie Immobiliari di Zona, oltre che con visure presso il S.P.I. dell’Agenzia delle Entrate, Provincia di Pistoia. Si evidenzia che lo scarso dinamismo del mercato immobiliare della zona, nel contesto generale della crisi del settore delle costruzioni, restituisce un numero ridotto di offerte sul mercato.

I valori di mercato sono stati indagati con accesso al portale dell’Agenzia delle Entrate per rilevare i c.d. valori OMI.

Dall’analisi di questi dati, sottoposti ad apprezzamenti e detrazioni in base alle caratteristiche peculiari dei singoli beni, sono stati derivati i valori per unità di superficie che vengono usati per la stima dei vari beni oggetto del pignoramento, con riferimento alla superficie lorda commerciale convenzionale calcolata al paragrafo "Consistenza".

Nella definizione dei valori usati per la stima si è tenuto conto dell’assenza della garanzia per vizi del bene venduto; dello stato di occupazione; dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Per le parti occupate in forza di contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento –verificata la congruità del canone- pur in considerazione del canone di locazione ritenuto congruo e remunerativo del valore del bene, sono state apportate riduzioni percentuali del valore di riferimento. Analogamente, ma in misura minore, si è operata una riduzione per i beni occupati –pur senza titolo- da terzi.

Immobili in vendita pubblicizzati sui portali o in Agenzia Immobiliare.

APPARTAMENTI

Con indagini condotte con accesso a portali specializzati nella pubblicizzazione di immobili offerti in vendita, indagando la zona del capoluogo San Marcello Pistoiese e con indagini dirette presso Agenzie Immobiliari di Zona, per la tipologia degli appartamenti usati di medio qualità e periodo di costruzione risalente agli anni 60-70, si sono rilevati i seguenti prezzi medi: fra 925,00 e 970,00 €xmq con punta fino a 1.275,00 €xmq, riscontrata con contatto diretto in Agenzia.

NEGOZI E MAGAZZINI

Non sono stati reperiti immobili in vendita con queste destinazioni

Valori OMI

APPARTAMENTI

I valori di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, i cosiddetti valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), oscillano fra 1.250,00 e 1.400,00 € x mq per la categoria abitazioni di tipo economico (A/3) e fra 1.350,00 e 1.550,00 € x mq per la categoria abitazione di tipo civile (A/2).

NEGOZI

sono stati rilevati i seguenti valori: da 1.450,00 a 1.650,00 € x mq

MAGAZZINI

sono stati rilevati i seguenti valori: da 600,00 a 700,00 € x mq

Con accesso al Servizio Pubblicità Immobiliare (S.P.I.) dell'Agenzia delle Entrate, provincia di Pistoia

Il C.T.U. ha provveduto a compiere un primo accertamento con ispezioni a vista nella zona o tramite foto aeree tratte dal sito [https://www.google.it/maps/..](https://www.google.it/maps/), per l'individuazione di fabbricati che per tipologia e collocazione avessero, almeno apparentemente, caratteristiche comparabili con quelle dell'immobile in esame.

L'accertamento, in considerazione della particolare situazione del mercato immobiliare della zona, è stato limitato alle aree immediatamente confinanti e agli immobili apparentemente simili.

Sono stati così individuati tre immobili, poi localizzati sulla mappa catastale e si è quindi proceduto alla ricerca, per Foglio e Particelle, presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, dell'esistenza di contratti di compravendita dal 1987 al 04.01.2019.

Si sono così individuati i seguenti immobili, censiti al catasto Fabbricati del Comune di San Marcello in Foglio 53, dalla particella 60, particella 57, particella 59 (vedasi allegato grafico con individuazione su mappa catastale).

Dalle visure in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare si è potuto accertare che le particelle 57 e 59 non sono state oggetto di trascrizioni utili alla finalità della ricerca, mentre la particella 60 è stata interessata da due atti di compravendita e quindi potenzialmente utile alla ricerca, proseguita con l'acquisizione di titoli richiesti in copia, di cui uno riferito ad un appartamento e l'altro a un piccolo magazzino.

Appartamento

Trascrizione Registro Particolare n°3932 del 2010

Atto del 09/07/2010 repertorio 2236 raccolta 1709 notaio Fabrizio Nencioni

I Sig.ri *** omissis *** vendono a *** omissis *** in San Marcello Pistoiese via Marconi n°*** omissis *** appartamento al piano primo di ampio fabbricato costituito da cucina, bagno, 4 vani, ripostiglio, 2 terrazzi, oltre cantina al piano seminterrato sottostrada.

Identificativo catastale : foglio 53 particella *** omissis *** , vani 6,5 e rendita € 335,70

Fabbricato costruito nel 1963 e PREZZO DICHIARATO IN ATTO : € 140.000,00

Dalla visura catastale l'appartamento ha superficie catastale di mq 99 oltre piccola cantina in piano seminterrato; da cui il prezzo per unità di superficie risulta di circa € 1.400,00

Magazzino

Trascrizione Registro Particolare n°6473 del 2010

Atto del 07/12/2010 notaio Fabrizio Nencioni di Castelfiorentino

*** omissis *** vende a *** omissis *** in San Marcello Pistoiese in angolo tra via Marconi *** omissis *** porzione di fabbricato condominiale e precisamente il locale ad uso di deposito al piano primo sottostrada avente accesso pedonale e carrabile dal numero *** omissis *** di via della Rimembranza.

Identificativo catastale : foglio 53 particella *** omissis *** , categoria C/2, classe 3, consistenza catastale mq.46 e rendita € 173,43. PREZZO DICHIARATO IN ATTO : € 25.500,00

Dalla visura catastale risulta superficie catastale di mq 46 da cui il prezzo per unità di superficie risulta di circa € 555,00.

Negozi

Per questa tipologia immobiliare si richiama l'atto di compravendita, poi risolto, con cui la *** omissis *** vendette a *** omissis *** il negozio e magazzino -ora oggetto del contratto di locazione- per € 770.000,00.

Il contratto, con il prezzo dichiarato, non si ritiene utile ai fini della ricerca.

*** * ***

Valore per unità di superficie del Bene 1

In ragione della zona, commercialmente ritenuta semiperiferica rispetto al centro (rappresentato dalla piazza), della elevata superficie in vendita, e degli altri fattori esposti nelle descrizione che precede si ritiene congruo il valore di € 1.380,00 €/mq (pari al valore medio OMI deprezzato di circa l' 11%) di superficie commerciale convenzionale lorda , come definita con i coefficienti che hanno determinato il calcolo della consistenza.

Per la determinazione del VALORE FINALE del bene si è ritenuto di dover apportare detrazioni ed apprezzamenti che tengono conto di circostanze particolari, descritte in questa perizia:

- 1) la mancanza di agibilità, delle dichiarazioni di conformità degli impianti e di A.P.E. in dipendenza dei costi tecnici e di manodopera specializzata necessari per il loro ottenimento
- 2) I costi delle sanzioni e delle prestazioni tecniche necessarie al perfezionamento della posizione edilizia.

Questi costi vengono così stimati:

	professionista/H	aiuto / H	totale ore	tariffa oraria	
rilievo piante fabbricato	8	8	16	32,5	520,00
rilievo prospetti e quote interne	8	8	16	32,5	520,00
restituzione grafica	16	16	32	32,5	1 040,00
restituzione grafica sovrapposizioni		16	16	30	480,00
costo disegni scannerizzazione allegati a progetto QUOTA PARTE	1		1	80	80,00
documentazione fotografica ed allegati grafici dimostrativi q.p.		4	4	30	120,00
predisposizione pratica per sanatoria edilizia con modulistica ed allegati, stime e quantificazione degli abusi q.p.	24		24	35	840,00
id.		24	24	30	720,00
costo copie cartacee per richieste	1		1	100	100,00
collaudi statici ed accertamenti a questo finalizzati QUOTA PARTE P.T.	1		1	1300	1 300,00
predisposizione di APE	1		1	200	200,00
dichiarazione di agibilità	1		1	800	800,00
accertamenti finalizzati alla dichiarazione di conformità e APE	1		1	250	250,00
totale onorari e spese					6 970,00
totale onorari con iva e incassa					8 843,54
sanzioni, diritti e bolli					28 000,00
TOTALE GENERALE					36 843,54
totale in cifra tonda					37 000,00

Il costo così stimato di € 37.000,00 in termini di incidenza per mq di superficie commerciale lorda si arrotonda a €xm² 120,00.

In considerazione dell'essere l'immobile locato, a causa della non immediata disponibilità del possesso del bene e tutti gli oneri conseguenti, ma considerando il canone remunerativo del valore commerciale del bene, si è apportata una riduzione percentuale pari al 10% del valore di riferimento.

Tutte queste detrazioni incidono, in decremento sul valore unitario di riferimento stimato che viene ridefinito pertanto pari a $(1.380,00 \times 0,90 - 120,00) = 1.122,00 \text{ €} \times \text{mq}$ che si arrotonda a 1.120,00 €xm²

Della particolare conformazione del negozio, disposto su due piani, è stato tenuto conto con l'applicazione del coefficiente riduttivo applicato in sede di definizione della consistenza.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2
Sub. 7.

Porzione di edificio di maggior consistenza, dislocato su unico piano, al secondo ed ultimo piano del fabbricato, con accesso da Via IV Novembre nc.m.. Il magazzino - di circa mq 76 lordi e 62 netti - è accessibile tramite pianerottolo e scala b.c.n.c. identificati con i subalterni 18 e 15 rispettivamente comuni ai subalterni 7-12-13 e ai subalterni 7-9-10-11-12-13. Unico vano senza divisioni interne con unico pilastro centrale che sostiene una coppia di profili in acciaio vincolati alle estremità sulle murature perimetrali. Il magazzino ha finestre su lato strada e lato corte interna e copertura piana con solaio in laterocemento gravemente danneggiato per sfondellamento dei travetti e delle pignatte presumibilmente causato dalla ossidazione delle armature conseguente a infiltrazioni di acqua piovana e intonaco in parte distaccato e in parte pericolante. Le pareti interne sono in gran parte prive di intonaco; il vano è privo di pavimentazione e di impianti. Il magazzino è oggetto, unitamente al negozio descritto al Bene 1, di contratto di affitto fra la esecutata e la società *** omissis ***., opponibile alla procedura. La Via IV Novembre è strada interna senza sfondo e di ridotta sezione; è comunque accessibile con autovetture e furgoni che non avranno poi possibilità di manovra e che dovranno quindi procedere in uscita a marcia indietro fino alla Via Massimo D'Azeglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 18, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 32.486,40

Si richiamano le considerazioni generali circa il metodo di stima utilizzato e le relative motivazioni esposte al Bene 1.

Valore per unità di superficie del Bene 2

Si stima un valore di riferimento per unità di superficie pari a € 650,00 x mq di superficie commerciale lorda in considerazione della possibilità di trasformazione in altra destinazione.

Le condizioni fisiche del magazzino del piano secondo (condizioni del solaio di copertura e mancanza di rifiniture di qualunque tipo, impongono però una detrazione, rispetto al valore di riferimento di € 650,00 x mq, che si stima pari a € xmq 180,00 (pari al costo delle lavorazioni necessarie al ripristino di normali condizioni di agibilità: recupero del solaio danneggiato, intonaci interni e pavimentazione) di superficie lorda, da cui un valore finale pari a € 470,00 x mq di superficie commerciale lorda.

L'immobile è occupato in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura e per questo si è apportata una riduzione percentuale pari al 10% del valore di riferimento, che viene pertanto così ridefinito: $470,00 \times 0,90 = € 423,00 \times \text{mq}$.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1
Sub. 11.

Porzione di edificio di maggior consistenza posta al piano primo (riferimento Via Marconi) della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 185 oltre terrazzo di circa 23 mq

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati, come abitazione di tipo economico A/3, ma di fatto è al momento usata - come parte di un negozio di più vasta dimensione (descritto al Bene 1 Lotto1 nella relazione di stima di questa procedura) - per esposizione di prodotti e in

parte come ufficio amministrativo del negozio (due stanze oltre ripostiglio e bagno) e locali di rimessaggio (due stanze di servizio di cui una al momento non accessibile) e servizio non aperti al pubblico. All'interno di una delle stanze di servizio è collocata pure la caldaia a pellet che riscalda l'intero negozio. L'unità è dotata di un terrazzo su tutto il fronte sud di Via Marconi al quale si accede da due portefinestre e sul quale si aprono anche tre finestre dei vari vani dell'appartamento. Altre finestre sono poste sui fronti est ed ovest che affacciano su piccole corti interne a confine con altri fabbricati. Un vano dell'appartamento, sull'angolo nord-est del fabbricato, confinante con la zona bagno e antibagno e con la stanza usata come stanza di servizio dove è collocata la caldaia a pellet, risulta inaccessibile in quanto la porta è ostruita da pannellature, predisposte per l'inserimento di ripiani per esposizione della merce, che ne impediscono la vista e l'accesso senza ricorrere al loro smontaggio. L'appartamento è al momento funzionalmente collegato al negozio descritto al bene 1, ma ha possibilità di collegamento autonomo con la Via IV Novembre tramite i beni comuni non censibili subb. 15-16-17. Nel contratto di affitto fra la esecutata e la società *** omissis *** opponibile alla procedura, non risulta però descritto questo appartamento, né risultano altri contratti registrati e quindi è da ritenersi usato senza titolo opponibile alla procedura. L'appartamento è nello stato di fatto collegato alla parte di negozio posta al piano primo da un ampio vano porta dotato di infisso scorrevole e quindi facilmente separabile fisicamente ricostituendo la continuità muraria ora interrotta da detto vano. L'appartamento è inoltre nello stato di fatto direttamente collegato al magazzino (sub. 9) in quanto rimossa (o non realizzata) la suddivisione interna che almeno nei disegni di progetto definiva il disimpegno b.c.n.c. rappresentato con il sub. 17. La Via IV Novembre è strada interna senza sfondo e di ridotta sezione; è comunque accessibile con autovetture e furgoni che non avranno poi possibilità di manovra e che dovranno quindi procedere in uscita a marcia indietro fino alla Via Massimo D'Azeglio. L'appartamento è raggiungibile dalla Via IV Novembre scendendo dalla scala esterna e attraverso il suddetto b.c.n.c. sub. 17.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 14, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 17, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 16, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 111.664,80

Si richiamano le considerazioni generali circa il metodo di stima utilizzato e le relative motivazioni esposte in premessa al Bene 1.

Valore per unità di superficie del Bene 3

In ragione della zona e degli altri fattori esposti nella descrizione che precede si ritiene congruo il valore di riferimento per immobili in normale stato di manutenzione e media superficie: € 925,00 €/mq di superficie commerciale convenzionale lorda, come definita con i coefficienti che hanno determinato il calcolo della consistenza.

Per la determinazione del VALORE FINALE del bene si è ritenuto di dover apportare detrazioni ed apprezzamenti che tengono conto di circostanze particolari, descritte in questa perizia:

- 1) la mancanza di agibilità, delle dichiarazioni di conformità degli impianti e di A.P.E. in dipendenza dei costi tecnici e di manodopera specializzata necessari
- 2) I costi delle sanzioni e delle prestazioni tecniche necessarie al perfezionamento della posizione edilizia. Questi costi vengono così stimati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	professionista/H	aiuto / H	totale ore	tariffa oraria	
rilievo piante fabbricato	8	8	16	32,5	520,00
rilievo prospetti e quote interne	8	8	16	32,5	520,00
restituzione grafica	16	16	32	32,5	1 040,00
restituzione grafica sovrapposizioni		16	16	30	480,00
costo disegni scannerizzazione allegati a progetto QUOTA PARTE	1		1	80	80,00
documentazione fotografica ed allegati grafici dimostrativi q.p.		4	4	30	120,00
predisposizione pratica per sanatoria edilizia con modulistica ed allegati, stime e quantificazione degli abusi q.p.	24		24	35	840,00
id.		24	24	30	720,00
costo copie cartacee per richieste	1		1	100	100,00
collaudi statici ed accertamenti a questo finalizzati QUOTA PARTE	1				1 300,00
predisposizione di APE	1		1	200	200,00
dichiarazione di agibilità	1		1	800	800,00
accertamenti finalizzati alla dichiarazione di conformità e APE	1		1	250	250,00
totale onorari e spese					6 970,00
totale onorari con iva e inarcassa					8 843,54
sanzioni, diritti e bolli					3 000,00
TOTALE GENERALE					11 843,54
totale in cifra tonda					12 000,00

Il costo così stimato di € 12.000,00 in termini di incidenza per mq di superficie commerciale lorda si arrotonda a €xmq 63,00.

In considerazione delle condizioni d'uso si opera una riduzione del 5%, mentre per le condizioni di manutenzione attuale, dell'ampia superficie commerciale, della inadeguatezza dell'accesso sotto la quota della viabilità e dei necessari adeguamenti per il successivo uso ad abitazione si è apportata una riduzione percentuale pari al 25% del valore di riferimento e quindi complessivamente una riduzione del 30%.

Tutte queste detrazioni incidono, in decremento sul valore unitario di riferimento stimato che viene ridefinito pertanto pari a $(925,00 \times 0,70 - 63,00) =$ a cifra tonda 585,00 € x mq

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1 Sub.9.

Porzione di edificio di maggior consistenza posta al piano primo della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 76.50 L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio in Foglio 53 particella 56 sub.9, come magazzino C/2, ma di fatto è usata come parte del negozio di più vasta dimensione descritto al Bene 1 per esposizione di prodotti aperta al pubblico. E' formata da un unico vano, con un solo pilastro centrale, in parte seminterrato sulla parete nord verso la Via IV Novembre ed è dotato di controsoffitta ad altezza m 2,90 circa. L'unità immobiliare è accessibile direttamente dalla Via IV Novembre tramite i beni comuni non censibili identificati dal sub. 15, 16 (pianerottolo e scale esterne) e 17, disimpegno fra le UU.II. rappresentate dai subalterni 9, 10 e 11. Il b.c.n.c. sub. 17 non è fisicamente individuato sul posto, ma solo graficamente sull'elaborato planimetrico. La Via IV Novembre è strada interna senza sfondo e di ridotta sezione; è comunque accessibile con autovetture e furgoni che non avranno poi possibilità di manovra e che dovranno quindi procedere in uscita a marcia indietro fino alla Via Massimo D'Azeglio. Il magazzino è raggiungibile dalla Via IV Novembre scendendo dalla scala esterna e attraverso il suddetto b.c.n.c. sub. 17.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 9, Categoria C2 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 16, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 17, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 18, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 33.975,00

Si richiamano le considerazioni generali circa il metodo di stima utilizzato e le relative motivazioni esposte al Bene 1.

Valore per unità di superficie del Bene 4

Oltre alle considerazioni generali già esposte per il Bene 1, si aggiunge che il magazzino è in posizione seminterrata (Bene 4) rispetto alla Via IV Novembre, difficoltosa all'accesso con mezzi pesanti, e che la quota è raggiungibile da questa via scendendo una rampa di scala poco agevole.

Per il magazzino Bene 4, seminterrato rispetto alla Via IV Novembre da cui ha autonomo accesso tramite b.c.n.c., si stima un valore di riferimento pari a 500,00 € x mq, inferiore al minimo dei valori OMI e a quello rilevato con ispezione presso il S.P.I., descritto in premessa della stima del Bene 1.

L'immobile è occupato senza titolo opponibile alla procedura ed ai fini della valutazione di considera libero, ma per questo si opera comunque una riduzione pari al 5%, e la mancanza di agibilità si opera una riduzione del 5% e quindi complessivamente una riduzione del 10% per la determinazione del valore unitario finale di applicazione che risulta quindi di €xmq 450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese	306,04 mq	1.120,00 €/mq	€ 342.764,80	100,00	€ 342.764,80
Bene N° 2 - Magazzino San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2	76,80 mq	423,00 €/mq	€ 32.486,40	100,00	€ 32.486,40
Bene N° 3 - Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	190,88 mq	585,00 €/mq	€ 111.664,80	100,00	€ 111.664,80
Bene N° 4 - Magazzino San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1	75,50 mq	450,00 €/mq	€ 33.975,00	100,00	€ 33.975,00
Valore di stima:					€ 520.891,00

Valore di stima: € 520.891,00

Valore finale di stima: € 520.891,00

Lotto 2

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2 Sub.12.

Unità immobiliare porzione di edificio di maggior consistenza posta al piano secondo ed ultimo, della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 78. Catastalmente è in categoria "Magazzino e locali di deposito" C/2, benché "fabbricato in costruzione" (categoria F) a destinazione residenziale in forza dell'accertamento di conformità (pratica edilizia 59/2008). L'unità immobiliare è stata oggetto di interventi di ristrutturazione, mirati alla trasformazione in civile abitazione (vedasi storia edilizia), non ultimati ed attualmente allo stato grezzo e privo di ogni finitura e impianto. Sono presenti tramezzature non intonacate che individuano la ripartizione del vano in precedenza - e nelle planimetrie catastali- completamente libero ad eccezione di due pilastri centrali a sostegno della trave di colmo della copertura. L'unità immobiliare è accessibile dalla Via IV Novembre tramite scala e pianerottolo beni comuni non censibili identificati dai sub. 18 e 15.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 12, Categoria C2 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 18, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 45.530,00

Si richiamano le considerazioni generali circa il metodo di stima utilizzato e le relative motivazioni esposte al Bene 1.



Valore per unità di superficie del Bene 5

In ragione della zona e degli altri fattori esposti nella descrizione che precede si ritiene congruo il valore di riferimento € 600,00 €/mq di superficie commerciale convenzionale lorda, come definita con i coefficienti che hanno determinato il calcolo della consistenza, considerando l'appartamento nello stato di fatto in cui si trova.

Il costo per l'aggiornamento catastale si stima in € 1.600,00 incluso iva e inarcassa, che in termini di incidenza per mq di superficie commerciale lorda si arrotonda a €mq 20,00.

Questa detrazione incide in decremento sul valore unitario di riferimento stimato che viene ridefinito pertanto pari a 580,00 € x mq

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2 sub.13.

Porzione di edificio di maggior consistenza posta al piano secondo ed ultimo, della superficie complessiva lorda commerciale, compresi accessori, di circa mq 137.5 come da calcolo della consistenza. L'appartamento ha accesso autonomo dalla Via IV Novembre tramite scala (due rampe parallele) e pianerottolo, beni comuni non censibili identificati dai sub. 18 e 15. Dal pianerottolo esterno si accede direttamente nella zona soggiorno-pranzo-cucina, un grosso vano che include la zona cottura che è schermata dalla zona soggiorno da una spalla in muratura, munita di ampio vano lucifero senza infisso. Il vano soggiorno-cucina è munito di finestre sul lato ovest e finestra sul lato sud oltre a una grande porta vetrata scorrevole sullo stesso lato dalla quale si accede a un ampio terrazzo a tasca da cui è possibile vedere il panorama del versante nord del massiccio montuoso Le Lari e del sistema montuoso che delimita la vallata del torrente Lima. Dal terrazzo a tasca si può accedere a due locali di servizio, che affacciano ed hanno accesso sui lati corti dello stesso terrazzo, destinati uno a lavanderia e soffitta e l'altro a cucinotto di servizio. Dalla zona soggiorno, tramite un corridoio di disimpegno si accede alla zona notte formata da due camerette, con finestre alte di modeste dimensioni, di cui una dotata di ripostiglio-armadio ed una camera matrimoniale anch'essa dotata di ampio ripostiglio-armadio. L'appartamento ha due bagni ed ha solaio di copertura a tetto con falde inclinate, realizzato -in tutta la parte abitabile- con struttura in legno e scempiato in tavolato di buon pregio. Le zone ripostigli ed accessori sono invece con solaio inclinato e struttura c.d. varese e tavelloni. Le pavimentazioni e rivestimenti in monocottura, gres e cotto. Le scale e i pianerottoli di accesso dalla via IV Novembre sono prive di pavimentazione e rivestimento e di parapetti di protezione. Infissi esterni in legno, finitura naturale, di buon pregio e porte interne in legno laccato. Riscaldamento con caldaia singola e termosifoni. Impianto elettrico sottotraccia. Appartamento in ottimo stato di manutenzione, praticamente come nuovo, con normali segni di usura per normale uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 18, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 151.525,00

Si richiamano le considerazioni generali circa il metodo di stima utilizzato e le relative



motivazioni esposte al Bene 1.

Valore per unità di superficie del Bene 6

In ragione della zona e degli altri fattori esposti nella descrizione che precede e in particolare dell'elevata qualità delle finiture, delle dotazioni e degli affacci sul panorama delle montagne circostanti, si ritiene congruo il valore di riferimento € 1.225,00 €/mq (inferiore al minimo dei valori OMI ed a al massimo valore rilevato direttamente in agenzia) di superficie commerciale convenzionale lorda, come definita con i coefficienti che hanno determinato il calcolo della consistenza.

Per la determinazione del VALORE FINALE del bene si è ritenuto di dover apportare detrazioni ed apprezzamenti che tengono conto di circostanze particolari, descritte in questa perizia:

1) la mancanza di agibilità, delle dichiarazioni di conformità degli impianti e di A.P.E. in dipendenza dei costi tecnici e di manodopera specializzata necessari, così si stima

	professionista/H	aiuto / H	totale ore	tariffa	
collaudi statici ed accertamenti a questo finalizzati	1		1	1300	1 300,00
predisposizione di APE	1		1	200	200,00
dichiarazione di agibilità	1		1	800	800,00
accertamenti finalizzati alla dichiarazione di agibilità e APE	1		1	250	250,00
dichiarazioni conformità impianti	1		1	800	800,00
aggiornamenti catastali per frazionamento b.c.n.c. quota parte e cila tardiva	1		1	1600	1 600,00
totale onorari e spese					4 950,00
totale onorari con iva e incassa					6 280,56
sanzioni, diritti e bolli					1 100,00
TOTALE GENERALE					7 380,56
totale in cifra tonda					7 500,00

Il costo così stimato di € 7.500,00 in termini di incidenza per mq di superficie commerciale lorda si arrotonda a €mq 55,00.

In considerazione delle incertezze sulle tecniche costruttive impiegate e l'assenza di certificazioni sui materiali impiegati e dei possibili costi che ne potrebbero derivare per il perfezionamento della pratica edilizia e il rilascio della agibilità si è apportata una riduzione percentuale pari al 5% del valore di riferimento.

Tutte queste detrazioni incidono, in decremento sul valore unitario di riferimento stimato che viene ridefinito pertanto pari a $(1.225,00 \times 0,95 - 55,00) = 1.108,75$ che si arrotonda a 1.100,00 € x mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	78,50 mq	580,00 €/mq	€ 45.530,00	100,00	€ 45.530,00
Bene N° 6 - Appartamento San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2	137,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 151.525,00	100,00	€ 151.525,00
Valore di stima:					€ 197.055,00

Valore di stima: € 197.055,00

Valore finale di stima: € 197.055,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Riserve e particolarità da segnalare.

1) Contratto di locazione.

Il contratto di locazione, opponibile alla procedura, ha per oggetto il negozio posto a piano terra e primo e il magazzino posto a piano secondo (sub.7). Il negozio non è descritto in contratto con il suo identificato catastale (sub.10) con ma solo con riferimento al piano (terra e primo) e alla superficie, che sembra corrispondere alla parte catastalmente individuata con il sub. 10 e la categoria catastale di negozio (C/1). Il magazzino è invece individuato catastalmente.

Di fatto l'attività di negozio occupa tutto il piano terra e primo del fabbricato, comprendendo quindi anche la porzione del magazzino sub.9 e l'appartamento sub.11 .

I Subalterni 11 e 9 sono occupati senza titolo.

2) Intestati catastali

Risultano ancora intestati:

- *** *omissis* *** (F. 53 Particella 56 sub. 10 e sub. 9) non essendo stata richiesta la voltura a seguito della risoluzione dell'atto notaio Lanza del 01/04/2010 rep. 24413/12030 Trascritto a PT 08/04/2010 Reg. Part.1820.

- *** *omissis* *** per mancata volturazione a seguito del cambio di denominazione sociale in *** *omissis* *** e quindi ,a seguito della cancellazione dal registro delle imprese, al successore ex lege *** *omissis* *** unico socio.

3) Con la DIA 189 del 17/08/2004 prot.12355 a seguito dei cambiamenti di destinazione previsti,

furono graficamente individuati i posti auto a servizio delle unità immobiliari di nuova creazione all'interno dell'area esterna catastalmente individuata con il sub.14 e nel dettaglio 3 a servizio del piano secondo (si presume uno per ognuno dei tre appartamenti progettati e poi divenuti due a seguito dell'accertamento di conformità e conseguente attestazione n.4 del 25.02.2009), uno per l'appartamento del piano primo (sub. 11) e una superficie di 8.90x4.80 a servizio del negozio (sub. 10). In base a questa previsione dovrebbe essere frazionato il sub. 14 attualmente b.c.n.c. assegnato catastalmente ai sub. 10 (negozio) e 11 (appartamento p.primo), salvo verifiche con l'U.T.C. di San Marcello Piteglio circa la necessità di formalizzare il vincolo di destinazione con atto unilaterale d'obbligo da trascrivere, anche a seguito del successivo accertamento di conformità.

4)Continuità delle trascrizioni

-Manca la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi di *** omissis *** (atto G.C. Cappellini del 03/06/2004 rep. 76516 Trasc. A PT Reg.Part.3810)

-Dovrà essere trascritto il provvedimento di cancellazione della società *** omissis *** di *** omissis *** (contro la società, a favore di *** omissis ***); per la cancellazione è probabile sia necessario un provvedimento del Giudice.

5)Atto di destinazione Notaio Lanza del 14/07/2016 trascr. a PT il 15/07/2016 R.P.3828 rogato e trascritto dopo il pignoramento con il quale *** omissis *** destina, fra gli altri, i beni sub. 10 e sub. 9 alla figlia *** omissis *** fino al raggiungimento dei 45 anni.

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 12/02/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fedi Sergio

ELENCO ALLEGATI

Allegati n° 1

Foto aerea google maps
Estratto CTR

Allegati n° 2

Planimetrie con punti di ripresa fotografici
Documentazione fotografica numerazione foto dalla n.1 alla n.38

Allegati n° 3

Rilievo quotato del fabbricato

Allegati n° 4

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico
Estratto Carta Vincolo Idrogeologico RD 3267 del 30/12/1923
Estratto tavola 4g del Regolamento Urbanistico
Estratto tavola 4o (legenda) del Regolamento Urbanistico
Estratto tavola 2 norme tecniche generali di attuazione

Allegati n° 5

Licenza di costruzione n°40 del 1950



Licenza di costruzione n°105 del 1960
Licenza di costruzione prot.83 del 1961
Licenza di costruzione prot.8 del 1966 e successiva integrazione documenti ed elaborati prot. 202/1966
Licenza di costruzione prot.120 del 1967
Permesso per lavori affare n°46 del 1968
Pratica edilizia n°14 del 1984
Concessione edilizia in sanatoria n°10/1996 – Pratica di Condonò n°10 del 1995
Denuncia inizio attività n°189 del 17/08/2004 e Parere Provincia di Pistoia
Abitabilità / Agibilità delle unità immobiliari identificate nei subalterni 9-10-11
Accertamento di conformità Pratica Edilizia n°59/2008 – Attestazione di conformità n°4 del 25/02/2009
Comunicazione inizio lavori Pratica Edilizia n°113/12



Allegati n° 6

Visure e schede catastali:
Estratto di mappa
Visura per soggetto n.2
Elaborato planimetrico n.1
Elenco subalterni assegnati n.1
Planimetrie catastali n.6
Visura storica per immobile n.6 (Comune di S.Marcello Pistoiese) + n.6 (Comune di S.Marcello Piteglio)



Allegati n° 7

Atto di provenienza:
Atto rogato dal notaio Giulio Cesare Cappellini di Pistoia in data 03.06.2004 Repertorio 76516 Raccolta 30618

Allegati n° 8

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia: note di trascrizione e iscrizioni (agg.: 07/02/2019)

Allegati n° 9

Risposta Agenzia delle Entrate sulla presenza di contratti registrati e contratto di locazione di immobile ad uso commerciale n°3020 del 16.07.2015 ; visura camerale della società “*** omissis *** .”



Allegati n° 10

Giustificativi ricerca di mercato

Allegati n° 11

Avviso di ricevimento raccomandate e comunicazione pec all'esecutato ed al legale del creditore procedente



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese
Sub.10. Porzione di edificio di maggior consistenza destinata a negozio dislocata su due piani: piano terra e piano primo della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 316 compreso retronegozio. IL fabbricato è posto sulla Via Marconi, tratto della Via regionale Pistoiese che attraversa nella direzione ovest-est il centro urbano di San Marcello Pistoiese, all'ingresso del paese per chi proviene da Abetone. La zona è prossima alla piazza centrale con facilità di parcheggio nelle zone adiacenti, oltre alla minima dotazione di parcheggi nell'area b.c.n.c. identificata con il sub. 14. Il negozio ha l'accesso sulla Via Marconi (n.c.: 334-330-344) ed è dotato di alcuni posto auto in fregio a detta Via su pertinenza scoperta che è bene comune non censibile del negozio (sub. 10) e del subalterno 11. Il bene è dotato di accesso di servizio anche dal piano primo, tramite scala e pianerottoli (Sub. 16 e sub. 15 beni comuni non censibili rispettivamente ai sub. 9-10-11 e sub. 7-9-10-11-12-13), dalla Via IV Novembre, strada parallela a nord della Via Marconi. Il bene 1 è porzione della attuale configurazione del negozio, che -al piano primo- è il risultato della fusione di fatto con altre due unità immobiliari (sub.9, catastalmente censito come magazzino C/2 e sub. 11 catastalmente censito come abitazione di tipo economico A/3) oltre al bene comune non censibile ai subb. 9 e 11, rappresentato con il sub. 17. Le unità immobiliari identificate dal sub. 9 e dal sub. 11 fanno comunque parte del lotto 1. Il Bene 1 è oggetto - unitamente al magazzino identificato con il sub. 7- del contratto di affitto opponibile alla procedura, mentre le unità immobiliari sub. 9 e sub. 11 nello stato attuale di fatto annesse al negozio non sono oggetto dello stesso contratto, né di altri atti registrati, come da informativa dell'Agenzia delle Entrate che si allega. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 10, Categoria C1 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 14, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 16, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Comune di San Marcello Pistoiese (ora San Marcello Piteglio) era dotato di Regolamento Urbanistico, ancora vigente per il territorio corrispondente ai confini del Comune prima della fusione con quello di Piteglio. Il R.U. fu approvato con delibera C.C. n. 25 del 29/08/2014 ed è disponibile sul sito istituzionale del Comune. Il fabbricato si trova all'interno della zona B1, come disciplinata dall'art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tutte le destinazioni attualmente presenti nel fabbricato, di fatto o legittimate da titoli edilizi, sono urbanisticamente compatibili con le previsioni del R.U. vigente. Si segnala un errore cartografico che dovrà essere emendato in quanto in tav. 4g (San Marcello capoluogo) l'area scoperta sul lato di Via IV Novembre (occupata dal pianerottolo di ingresso e dalle scale per raggiungere il piano primo e il piano secondo del fabbricato) viene rappresentata con la stessa grafia della sede stradale. La zona non è interessata da vincoli di natura idrogeologica né da vincoli derivanti dal Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre - San Marcello Pistoiese, piano 2
Sub. 7. Porzione di edificio di maggior consistenza, dislocato su unico piano, al secondo ed ultimo piano del fabbricato, con accesso da Via IV Novembre nc.m.. Il magazzino - di circa mq 76 lordi e 62 netti -è accessibile tramite pianerottolo e scala b.c.n.c. identificati con i subalterni 18 e 15 rispettivamente comuni ai subalterni 7-12-13 e ai subalterni 7-9-10-11-12-13. Unico vano senza divisioni interne con unico pilastro centrale che sostiene una coppia di profili in acciaio vincolati alle estremità sulle murature perimetrali. Il magazzino ha finestre su lato

strada e lato corte interna e copertura piana con solaio in laterocemento gravemente danneggiato per sfondellamento dei travetti e delle pignatte presumibilmente causato dalla ossidazione delle armature conseguente a infiltrazioni di acqua piovana e intonaco in parte distaccato e in parte pericolante. Le pareti interne sono in gran parte prive di intonaco; il vano è privo di pavimentazione e di impianti. Il magazzino è oggetto, unitamente al negozio descritto al Bene 1, di contratto di affitto opponibile alla procedura. La Via IV Novembre è strada interna senza sfondo e di ridotta sezione; è comunque accessibile con autovetture e furgoni che non avranno poi possibilità di manovra e che dovranno quindi procedere in uscita a marcia indietro fino alla Via Massimo D'Azeglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 18, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: vedasi Bene 1

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1

Sub. 11. Porzione di edificio di maggior consistenza posta al piano primo della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 185 oltre terrazzo di circa 23 mq L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati, come abitazione di tipo economico A/3, ma di fatto è al momento usata - come parte del negozio descritto al Bene 1 - per esposizione di prodotti e in parte come ufficio amministrativo del negozio (due stanze oltre ripostiglio e bagno) e locali di rimessaggio (due stanze di servizio di cui una al momento non accessibile) e servizio non aperti al pubblico. All'interno di una delle stanze di servizio è collocata pure la caldaia a pellet che riscalda l'intero negozio. L'unità è dotata di un terrazzo su tutto il fronte sud di Via Marconi al quale si accede da due porte-finestra e sul quale si aprono anche tre finestre dei vari vani dell'appartamento. Altre finestre sono poste sui fronti est ed ovest che affacciano su piccole corti interne a confine con altri fabbricati. Un vano dell'appartamento, sull'angolo nord-est del fabbricato, confinante con la zona bagno e antibagno e con la stanza usata come stanza di servizio dove è collocata la caldaia a pellet, risulta inaccessibile in quanto la porta è ostruita da pannellature, predisposte per l'inserimento di ripiani per esposizione della merce, che ne impediscono la vista e l'accesso senza ricorrere al loro smontaggio. L'appartamento è al momento funzionalmente collegato al negozio descritto al bene 1, ma ha possibilità di collegamento autonomo con la Via IV Novembre tramite i beni comuni non censibili subb. 15-16-17. Nel contratto di affitto opponibile alla procedura non risulta però descritto questo appartamento, né risultano altri contratti registrati e quindi è da ritenersi usato senza titolo opponibile alla procedura. L'appartamento è nello stato di fatto collegato alla parte di negozio posta al piano primo da un ampio vano porta dotato di infisso scorrevole e quindi facilmente separabile fisicamente ricostituendo la continuità muraria ora interrotta da detto vano. L'appartamento è inoltre nello stato di fatto direttamente collegato al magazzino (sub. 9) in quanto rimossa (o non realizzata) la suddivisione interna che almeno nei disegni di progetto definiva il disimpegno b.c.n.c. rappresentato con il sub. 17. La Via IV Novembre è strada interna senza sfondo e di ridotta sezione; è comunque accessibile con autovetture e furgoni che non avranno poi possibilità di manovra e che dovranno quindi procedere in uscita a marcia indietro fino alla Via Massimo D'Azeglio. L'appartamento è raggiungibile dalla Via IV Novembre scendendo dalla scala esterna e attraverso il suddetto b.c.n.c. sub. 17. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 14, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 17, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 16, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedasi descrizione al Bene 1

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1

Sub.9. Porzione di edificio di maggior consistenza posta al piano primo della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 76.50 L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio in Foglio 53 particella 56 sub.9, come magazzino C/2, ma di fatto è usata come parte del negozio di più vasta dimensione descritto al Bene 1 per esposizione di prodotti aperta al pubblico. Nel contratto di affitto opponibile alla procedura non risulta però descritto questo magazzino, né risultano altri contratti registrati e quindi è da ritenersi usato senza titolo opponibile alla procedura. E' formato da un unico vano, con un solo pilastro centrale, in parte seminterrato sulla parete nord verso la Via IV Novembre ed è dotato di controsoffitta ad altezza m 2,90 circa. L'unità immobiliare è accessibile direttamente dalla Via IV Novembre tramite i beni comuni non censibili identificati dal sub. 15, 16 (pianerottolo e scale esterne) e 17, disimpegno fra le UU.II. rappresentate dai subalterni 9, 10 e 11. Il b.c.n.c. sub. 17 non è fisicamente individuato sul posto, ma solo graficamente sull'elaborato planimetrico. La Via IV Novembre è strada interna senza sfondo e di ridotta sezione; è comunque accessibile con autovetture e furgoni che non avranno poi possibilità di manovra e che dovranno quindi procedere in uscita a marcia indietro fino alla Via Massimo D'Azeglio. Il magazzino è raggiungibile dalla Via IV Novembre scendendo dalla scala esterna e attraverso il suddetto b.c.n.c. sub. 17. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 9, Categoria C2 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 16, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 17, Categoria E. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: vedasi Bene 1

Prezzo base d'asta: € 520.891,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2
Sub.12. Unità immobiliare porzione di edificio di maggior consistenza posta al piano secondo ed ultimo, della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 78. Catastalmente è in categoria "Magazzino e locali di deposito" C/2, benché "fabbricato in costruzione" (categoria F) a destinazione residenziale in forza dell'accertamento di conformità (pratica edilizia 59/2008). L'unità immobiliare è stata oggetto di interventi di ristrutturazione, mirati alla trasformazione in civile abitazione (vedasi storia edilizia), non ultimati ed attualmente allo stato grezzo e privo di ogni finitura e impianto. Sono presenti tramezzature non intonacate che individuano la ripartizione del vano in precedenza - e nelle planimetrie catastali- completamente libero ad eccezione di due pilastri centrali a sostegno della trave di colmo della copertura. L'unità immobiliare è accessibile dalla Via IV Novembre tramite scala e pianerottolo beni comuni non censibili identificati dai sub. 18 e 15. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 12, Categoria C2 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 18, Categoria E. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: vedasi descrizione Bene 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a San Marcello Pistoiese (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2
sub.13. Porzione di edificio di maggior consistenza posta al piano secondo ed ultimo, della superficie complessiva lorda commerciale, compresi accessori, di circa mq 137.5 come da calcolo della consistenza. catastalmente in categoria abitazione di tipo economico A/3. L'appartamento ha accesso autonomo dalla Via IV Novembre tramite scala (due rampe parallele) e pianerottolo, beni comuni non censibili identificati dai sub. 18 e 15. Dal pianerottolo esterno si accede direttamente nella zona soggiorno-pranzo-cucina, un grosso

vano che solo nella zona cottura è schermato dalla zona soggiorno da una spalla in muratura, munita di ampio vano lucifero senza infisso. Il vano soggiorno-cucina è munito di finestre sul lato ovest e finestra sul lato sud oltre a una grande porta vetrata scorrevole sullo stesso lato dalla quale si accede a un ampio terrazzo a tasca da cui è possibile vedere il panorama del versante nord del massiccio montuoso Le Lari e del sistema montuoso che delimita la vallata del torrente Lima. Dal terrazzo a tasca si può accedere a due locali di servizio, che affacciano ed hanno accesso sui lati corti dello stesso terrazzo, destinati uno a lavanderia e soffitta e l'altro a cucinotto di servizio. Dalla zona soggiorno, tramite un corridoio di disimpegno si accede alla zona notte formata da due camerette di cui una dotata di ripostiglio-armadio ed una camera matrimoniale anch'essa dotata di ampio ripostiglio-armadio, e da due servizi igienici. Tutto l'appartamento ha solaio di copertura a tetto con falde inclinate, realizzato -in tutta la parte abitabile- con struttura in legno e scempiato in tavolato di buon pregio. Le zone ripostigli ed accessori sono invece con solaio inclinato e struttura c.d. varese e tavelloni. Le pavimentazioni e rivestimenti in monocottura, gres e cotto. Le scale e i pianerottoli di accesso dalla via IV Novembre sono prive di pavimentazione e rivestimento e di parapetti di protezione. Infissi esterni in legno, finitura naturale, di buon pregio e porte interne in legno laccato. Riscaldamento con caldaia singola e termosifoni. Impianto elettrico sottotraccia. Appartamento in ottimo stato di manutenzione, praticamente come nuovo, con segni di usura per normale uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 18, Categoria E
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedasi Bene 1

Prezzo base d'asta: € 197.055,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 321/2015 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 520.891,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Via Marconi 330-334-344 - San Marcello Pistoiese		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 10, Categoria C1 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 14, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 16, Categoria E	Superficie	306,04 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in locazione con canone di locazione opponibile alla procedura e di cui è stato valutato la congruità (vedasi paragrafo Patti).		
Descrizione:	Sub.10. Porzione di edificio di maggior consistenza destinata a negozio dislocata su due piani: piano terra e piano primo della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 316 compreso retronegozio. IL fabbricato è posto sulla Via Marconi, tratto della Via regionale Pistoiese che attraversa nella direzione ovest-est il centro urbano di San Marcello Pistoiese, all'ingresso del paese per chi proviene da est. La zona è pressoché centrale ed è prossimo alla piazza centrale con facilità di parcheggio nelle zone adiacenti, oltre alla minima dotazione di parcheggi nell'area b.c.n.c. identificata con il sub. 14. Il negozio ha l'accesso sulla Via Marconi (n.c.: 334-330-344) ed è dotato di alcuni posto auto in fregio a detta Via su pertinenza scoperta che è bene comune non censibile del negozio (sub. 10) e della unità immobiliare rappresentata con il subalterno 11 e descritta in altro bene e altro lotto. Il bene è dotato di accesso di servizio anche dal piano primo, tramite scala e pianerottoli (Sub. 16 e sub. 15 beni comuni non censibili rispettivamente ai sub. 9-10-11 e sub. 7-9-10-11-12-13), dalla Via IV Novembre, strada parallela a nord della Via Marconi. Il bene 1 qui descritto è porzione della attuale configurazione del negozio, che -al piano primo- è il risultato della fusione di fatto con altre due unità immobiliari (sub.9 , catastralmente censito come magazzino C/2 e sub. 11 catastralmente censito come abitazione di tipo economico A/3) oltre al bene comune non censibile ai subb. 9 e 11, rappresentato con il sub. 17. Le unità immobiliari identificate dal sub. 9 e dal sub. 11 non sono comprese nel Bene 1 e nel lotto 1 e sono descritte e oggetto di lotto di vendita separato (Lotto 2). Il Bene 1 è oggetto – unitamente al magazzino descritto al Bene 2 ed identificato con il sub. 7- del contratto di affitto opponibile alla procedura, mentre le unità immobiliari sub. 9 e sub. 11 nello stato attuale di fatto annesse al negozio non sono oggetto dello stesso contratto, né di altri atti registrati, come da informativa dell'Agenzia delle Entrate che si allega. IL Bene 1 è identificato nell'allegato disegno che rappresenta la configurazione complessiva del negozio		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm - San Marcello Pistoiese, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 18, Categoria E	Superficie	76,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in locazione con canone di locazione opponibile alla procedura e di cui è stato valutato		

	la congruità (vedasi paragrafo Patti Bene 1).
Descrizione:	Sub. 7. Porzione di edificio di maggior consistenza, dislocato su unico piano, al secondo ed ultimo piano del fabbricato, con accesso da Via IV Novembre n.c.m.. Il magazzino - di circa mq 76 lordi e 62 netti - è accessibile tramite pianerottolo e scala b.c.n.c. identificati con i subalterni 18 e 15 rispettivamente comuni ai subalterni 7-12-13 e ai subalterni 7-9-10-11-12-13. Unico vano senza divisioni interne con unico pilastro centrale che sostiene una coppia di profili in acciaio vincolati alle estremità sulle murature perimetrali. Il magazzino ha finestre su lato strada e lato corte interna e copertura piana con solaio in laterocemento gravemente danneggiato per sfondamento dei travetti e delle pignatte presumibilmente causato dalla ossidazione delle armature conseguente a infiltrazioni di acqua piovana e intonaco in parte distaccato e in parte pericolante. Le pareti interne sono in gran parte prive di intonaco; il vano è privo di pavimentazione e di impianti. Il magazzino è oggetto, unitamente al negozio descritto al Bene 1, di contratto di affitto opponibile alla procedura. La Via IV Novembre è strada interna senza sfondo e di ridotta sezione; è comunque accessibile con autovetture e furgoni che non avranno poi possibilità di manovra e che dovranno quindi procedere in uscita a marcia indietro fino alla Via Massimo D'Azeglio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 11, Categoria A3 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 14, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 17, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 16, Categoria E	Superficie	190,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile è di fatto occupato dal locatario del negozio sub.10 senza titolo registrato.		
Descrizione:	Sub. 11. Porzione di edificio di maggior consistenza posta al piano primo della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 185 oltre terrazzo di circa 23 mq L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati, come abitazione di tipo economico A/3, ma di fatto è al momento usata - come parte del negozio descritto al Bene 1 - per esposizione di prodotti e in parte come ufficio amministrativo del negozio (due stanze oltre ripostiglio e bagno) e locali di rimessaggio (due stanze di servizio di cui una al momento non accessibile) e servizio non aperti al pubblico. All'interno di una delle stanze di servizio è collocata pure la caldaia a pellet che riscalda l'intero negozio. L'unità è dotata di un terrazzo su tutto il fronte sud di Via Marconi al quale si accede da due porte-finestre e sul quale si aprono anche tre finestre dei vari vani dell'appartamento. Altre finestre sono poste sui fronti est ed ovest che affacciano su piccole corti interne a confine con altri fabbricati. Un vano dell'appartamento, sull'angolo nord-est del fabbricato, confinante con la zona bagno e antibagno e con la stanza usata come stanza di servizio dove è collocata la caldaia a pellet, risulta inaccessibile in quanto la porta è ostruita da pannellature, predisposte per l'inserimento di ripiani per esposizione della merce, che ne impediscono la vista e l'accesso senza ricorrere al loro smontaggio. L'appartamento è al momento funzionalmente collegato al negozio descritto al bene 1, ma ha possibilità di collegamento autonomo con la Via IV Novembre tramite i beni comuni non censibili subb. 15-16-17. Nel contratto di affitto opponibile alla procedura, non risulta però descritto questo appartamento, né risultano altri contratti registrati e quindi è da ritenersi usato senza titolo opponibile alla procedura. L'appartamento è nello stato di fatto collegato alla parte di negozio posta al piano primo da un ampio vano porta dotato di infisso scorrevole e quindi facilmente separabile fisicamente ricostituendo la continuità muraria ora interrotta da detto vano. L'appartamento è inoltre nello stato di fatto direttamente collegato al magazzino (sub. 9) in quanto rimossa (o non realizzata) la suddivisione interna che almeno nei disegni di progetto definiva il disimpegno b.c.n.c. rappresentato con il sub. 17. La Via IV Novembre è strada interna senza sfondo e di ridotta sezione; è comunque accessibile con autovetture e furgoni che non avranno poi possibilità di manovra e che dovranno quindi procedere in uscita a marcia indietro fino alla Via Massimo D'Azeglio. L'appartamento è raggiungibile dalla Via IV Novembre scendendo dalla scala esterna e attraverso il suddetto b.c.n.c. sub. 17.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 4 - Magazzino			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 9, Categoria C2 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 16, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 17, Categoria E -	Superficie	75,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è di fatto occupato dal locatario del negozio sub.10 senza titolo registrato.		
Descrizione:	Sub.9. Porzione di edificio di maggior consistenza posta al piano primo della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 76.50 L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Marcello Piteglio in Foglio 53 particella 56 sub.9, come magazzino C/2, ma di fatto è usata come parte del negozio di più vasta dimensione descritto al Bene 1 per esposizione di prodotti aperta al pubblico. Nel contratto di affitto opponibile alla procedura, non risulta però descritto questo magazzino, né risultano altri contratti registrati e quindi è da ritenersi usato senza titolo opponibile alla procedura. E' formata da un unico vano, con un solo pilastro centrale, in parte seminterrato sulla parete nord verso la Via IV Novembre ed è dotato di controsoffitta ad altezza m 2,90 circa. L'unità immobiliare è accessibile direttamente dalla Via IV Novembre tramite i beni comuni non censibili identificati dal sub. 15, 16 (pianerottolo e scale esterne) e 17, disimpegno fra le UU.II. rappresentate dai subalterni 9, 10 e 11. Il b.c.n.c. sub. 17 non è fisicamente individuato sul posto, ma solo graficamente sull'elaborato planimetrico. La Via IV Novembre è strada interna senza sfondo e di ridotta sezione; è comunque accessibile con autovetture e furgoni che non avranno poi possibilità di manovra e che dovranno quindi procedere in uscita a marcia indietro fino alla Via Massimo D'Azeglio. Il magazzino è raggiungibile dalla Via IV Novembre scendendo dalla scala esterna e attraverso il suddetto b.c.n.c. sub. 17.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 197.055,00

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 12, Categoria C2 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 18, Categoria E	Superficie	78,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è disabitato e non abitabile. I lavori di ristrutturazione -di cui vi sono ancora i residui- risultano sospesi.		
Descrizione:	Sub.12. Unità immobiliare porzione di edificio di maggior consistenza posta al piano secondo ed ultimo, della superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 78. Catastalmente è in categoria "Magazzino e locali di deposito" C/2, benché "fabbricato in costruzione" (categoria F) a destinazione residenziale in forza dell'accertamento di conformità (pratica edilizia 59/2008). L'unità immobiliare è stata oggetto di interventi di ristrutturazione, mirati alla trasformazione in civile abitazione (vedasi storia edilizia), non ultimati ed attualmente allo stato grezzo e privo di ogni finitura e impianto. Sono presenti tramezzature		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

	non intonacate che individuano la ripartizione del vano in precedenza - e nelle planimetrie catastali-completamente libero ad eccezione di due pilastri centrali a sostegno della trave di colmo della copertura. L'unità immobiliare è accessibile dalla Via IV Novembre tramite scala e pianerottolo beni comuni non censibili identificati dai sub. 18 e 15.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	a disposizione dell'esecutata



Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	San Marcello Piteglio (PT) - Via IV Novembre ncm San Marcello Pistoiese, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 56, Sub. 13, Categoria A3 - Fg. 53, Part. 56, Sub. 15, Categoria E - Fg. 53, Part. 56, Sub. 18, Categoria E	Superficie	137,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta abitato al momento del sopralluogo e per dichiarazione della figlia convivente dell'esecutata è a disposizione della famiglia, che ha residenza nel Comune di Abetone.		
Descrizione:	sub.13. Porzione di edificio di maggior consistenza posta al piano secondo ed ultimo, della superficie complessiva lorda commerciale, compresi accessori, di circa mq 137.5 come da calcolo della consistenza catastalmente in categoria abitazione di tipo economico A/3 . L'appartamento ha accesso autonomo dalla Via IV Novembre tramite scala (due rampe parallele) e pianerottolo, beni comuni non censibili identificati dai sub. 18 e 15. Dal pianerottolo esterno si accede direttamente nella zona soggiorno-pranzo-cucina, un grosso vano che solo nella zona cottura è schermato dalla zona soggiorno da una spalla in muratura, munita di ampio vano lucifero senza infisso. Il vano soggiorno-cucina ha finestre sul lato ovest e finestra sul lato sud oltre a una grande porta vetrata scorrevole sullo stesso lato dalla quale si accede a un ampio terrazzo a tasca da cui è possibile vedere il panorama del versante nord del massiccio montuoso Le Lari e del sistema montuoso che delimita la vallata del torrente Lima. Dal terrazzo a tasca si può accedere a due locali di servizio, che affacciano ed hanno accesso sui lati corti dello stesso terrazzo, destinati uno a lavanderia e soffitta e l'altro a cucinotto di servizio. Dalla zona soggiorno, tramite un corridoio di disimpegno si accede alla zona notte formata da due camerette di cui una dotata di ripostiglio-armadio ed una camera matrimoniale anch'essa dotata di ampio ripostiglio-armadio, e da due servizi igienici. Tutto l'appartamento ha solaio di copertura a tetto con falde inclinate, realizzato -in tutta la parte abitabile- con struttura in legno e scempiato in tavolato di buon pregio. Le zone ripostigli ed accessori sono invece con solaio inclinato e struttura c.d. varese e tavelloni. Le pavimentazioni e rivestimenti in monocottura, gres e cotto. Le scale e i pianerottoli di accesso dalla via IV Novembre sono prive di pavimentazione e rivestimento e di parapetti di protezione. Infissi esterni in legno, finitura naturale, di buon pregio e porte interne in legno laccato. Riscaldamento con caldaia singola e termosifoni. Impianto elettrico sottotraccia. Appartamento in ottimo stato di manutenzione, praticamente come nuovo, con segni di usura per normale uso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è a disposizione dell'esecutato, che ha la residenza anagrafica nel Comune di Abetone. Non risultano contratti di locazione in essere.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA MARCONI 330-334-344 - SAN MARCELLO PISTOIESE SUB. 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 15/06/2004

Reg. gen. 6037 - Reg. part. 1331

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Spese: € 203.085,50

Interessi: € 46.912,50

N° repertorio: 76517

Note: **Durata 10 anni** Note : Iscrizione gravante su fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 1-2-4-5-6-7-8-9

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giulio Cesare Cappellini del 12/02/2007 repertorio 83738 sull'ipoteca è stata eseguita una restrizione dei beni identificati nel foglio 53 dalla particella 56 subalterno 7, 12 e 13 (intero piano secondo) e per i beni comuni non censibili identificati nel foglio 53 dalla particella 56 subalterni 15 e 18. L'annotazione all'iscrizione è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 21/03/2007 al n°484 di Registro Particolare.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1817

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.100,51

Percentuale interessi: 12,00 %

N° repertorio: 1701

Note: Note : Iscrizione gravante su porzione di fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 9-10

- **ipoteca legale** derivante da ruolo ex art 77 DPR 602/1973

Iscritto a Pistoia il 05/06/2015

Reg. gen. 3824 - Reg. part. 698

Quota: 1/1

Importo: € 730.963,86

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 365.481,93

Data: 04/06/2015

N° repertorio: 524/8915

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Note: Note : Iscrizione gravante su porzione di fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterno 10

Trascrizioni



- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/11/2015

Reg. gen. 7658 - Reg. part. 5210

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Note: Nell'atto di pignoramento non sono esplicitati gli identificativi catastali dei b.c.n.c..

Grava su sub. 7-9-10-11-12-13

- **atto di destinazione**

Trascritto a Pistoia il 15/07/2016

Reg. gen. 5574 - Reg. part. 3828

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di destinazione fu stipulato in data 14/07/2016 (data successiva alla trascrizione del pignoramento) dal notaio Enrico Lanza di Prato (repertorio n°32305 – raccolta n°17490) ai sensi dell'art. 2645-ter del codice civile con il quale la Sig.ra *** omissis *** (in qualità di disponente) destinava i diritti, a lei spettanti sugli immobili di proprietà, al soddisfacimento delle esigenze abitative e/o economiche della figlia *** omissis *** (beneficiaria), fino al raggiungimento da parte di quest'ultima del quarantacinquesimo anno di età. Nell'elenco degli immobili destinati ci sono -fra i molti non colpiti dal pignoramento- anche i beni in Comune di San Marcello Piteglio identificati nel foglio 53, particella 56 subalterni 9 e 10. L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 15/07/2016 al n°3828 di registro particolare ed al n°5574 di registro generale e quindi successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM - SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2 - SUB.7

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 19/10/2012

Reg. gen. 7584 - Reg. part. 1216

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Capitale: € 345.046,84

N° repertorio: 591/2012

Note: Note : Iscrizione gravante su porzione di fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 7-11-12-13



Trascrizioni



- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/11/2015

Reg. gen. 7658 - Reg. part. 5210

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Note: Nell'atto di pignoramento non sono esplicitati gli identificativi catastali dei b.c.n.c..

Grava su sub. 7-9-10-11-12-13



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1 - SUB. 11

Iscrizioni



ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 15/06/2004

Reg. gen. 6037 - Reg. part. 1331

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Spese: € 203.085,50

Interessi: € 46.912,50

N° repertorio: 76517

Note: **Durata 10 anni** Note : Iscrizione gravante su fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 1-2-4-5-6-7-8-9

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giulio Cesare Cappellini del 12/02/2007 repertorio 83738 sull'ipoteca è stata eseguita una restrizione dei beni identificati nel foglio 53 dalla particella 56 subalterno 7, 12 e 13 (intero piano secondo) e per i beni comuni non censibili identificati nel foglio 53 dalla particella 56 subalterni 15 e 18. L'annotazione all'iscrizione è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 21/03/2007 al n°484 di Registro Particolare.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 19/10/2012

Reg. gen. 7584 - Reg. part. 1216

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Capitale: € 345.046,84

N° repertorio: 591/2012

Note: Note : Iscrizione gravante su porzione di fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 7-11-12-13



Trascrizioni



- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/11/2015

Reg. gen. 7658 - Reg. part. 5210

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Note: Nell'atto di pignoramento non sono esplicitati gli identificativi catastali dei b.c.n.c..

Grava su sub. 7-9-10-11-12-13



BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 1 - SUB.9

Iscrizioni



ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 15/06/2004

Reg. gen. 6037 - Reg. part. 1331

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Spese: € 203.085,50

Interessi: € 46.912,50

N° repertorio: 76517

Note: **Durata 10 anni** Note : Iscrizione gravante su fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 1-2-4-5-6-7-8-9

Con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giulio Cesare Cappellini del 12/02/2007 repertorio 83738 sull'ipoteca è stata eseguita una restrizione dei beni identificati nel foglio 53 dalla particella 56 subalterno 7, 12 e 13 (intero piano secondo) e per i beni comuni non censibili identificati nel foglio 53 dalla particella 56 subalterni 15 e 18. L'annotazione all'iscrizione è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 21/03/2007 al n°484 di Registro Particolare.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 23/11/2011

Reg. gen. 8849 - Reg. part. 1817

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 40.100,51

Percentuale interessi: 12,00 %

N° repertorio: 1701

Note: Note : Iscrizione gravante su porzione di fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 9-10



Trascrizioni



- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/11/2015

Reg. gen. 7658 - Reg. part. 5210

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Note: Nell'atto di pignoramento non sono esplicitati gli identificativi catastali dei b.c.n.c..

Grava su sub. 7-9-10-11-12-13

- **atto di destinazione**

Trascritto a Pistoia il 15/07/2016

Reg. gen. 5574 - Reg. part. 3828

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di destinazione fu stipulato in data 14/07/2016 (data successiva alla trascrizione del pignoramento) dal notaio Enrico Lanza di Prato (repertorio n°32305 – raccolta n°17490) ai sensi dell'art. 2645-ter del codice civile con il quale la Sig.ra *** omissis *** (in qualità di disponente) destinava i diritti, a lei spettanti sugli immobili di proprietà, al soddisfacimento delle esigenze abitative e/o economiche della figlia *** omissis *** (beneficiaria), fino al raggiungimento da parte di quest'ultima del quarantacinquesimo anno di età. Nell'elenco degli immobili destinati ci sono -fra i molti non colpiti dal pignoramento- anche i beni in Comune di San Marcello Piteglio identificati nel foglio 53, particella 56 subalterni 9 e 10. L'atto è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia in data 15/07/2016 al n°3828 di registro particolare ed al n°5574 di registro generale e quindi successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PITEGLIO (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2 - SUB.12

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 19/10/2012

Reg. gen. 7584 - Reg. part. 1216

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

A favore di *** omissis ***

- Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 345.046,84

N° repertorio: 591/2012

Note: Note : Iscrizione gravante su porzione di fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 7-11-12-13

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/11/2015

Reg. gen. 7658 - Reg. part. 5210

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Note: Su fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 7-9-10-11-12-13. Nell'atto di pignoramento i b.c.n.c. non sono identificati catastalmente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO PISTOIESE (PT) - VIA IV NOVEMBRE NCM
SAN MARCELLO PISTOIESE, PIANO 2 - SUB.13**

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 19/10/2012

Reg. gen. 7584 - Reg. part. 1216

Quota: 1/1

Importo: € 380.000,00

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 345.046,84

N° repertorio: 591/2012

Note: Note : Iscrizione gravante su porzione di fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 7-11-12-13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 16/11/2015

Reg. gen. 7658 - Reg. part. 5210

A favore di *** omissis ***

Contro *** omissis ***

Formalità a carico della procedura

Note: su fabbricato ubicato in San Marcello Pistoiese identificato al Catasto Fabbricati nel foglio 53 particella 56 subalterni 7-9-10-11-12-13.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it