

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cipriani Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 305/2011 del R.G.E.

promossa da



Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Completezza documentazione ex art. 567.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Titolarietà.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Confini.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Consistenza.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Dati catastali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Precisazioni.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato conservativo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Parti comuni.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Servitù, censo, livello, usi civici.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stato di occupazione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Provenienze ventennali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita pregiudizievoli.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Normativa urbanistica.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Regolarità edilizia.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Vincoli od oneri condominiali.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.



In data 29/05/2017, il sottoscritto Geom. Cipriani Lucia, con studio in Corso Antonio Gramsci, 59 - 51100 - Pistoia (PT), email luciacipriani@tiscalinet.it, PEC lucia.cipriani@geopec.it, Tel. 0573 368670, Fax 0573 368670, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/06/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Amendola 25, loc.tà Colonna
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Amendola 25, loc.tà Colonna

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25, LOC.TÀ COLONNA

Trattasi di una porzione residenziale posta al piano primo e secondo, oltre interrato, di un complesso immobiliare libero sui quattro lati con resede circostante a comune con l'altra unità immobiliare posta al piano terra (unità artigianale descritta al Bene n.2), corredata anche da un manufatto accessorio esterno.

Detta unità risulta così composta:

- al piano interrato da un locale ad uso cantina con accesso dal vano scala interno;
- al piano primo da un ampio locale soggiorno - pranzo, una cucina abitabile, tre camere, uno studio, un locale guardaroba, due bagni, oltre due disimpegni, vano scala di collegamento con i rimanenti piani, e due terrazzi di cui uno posto a nord ed accessibile dai vani studio e guardaroba, e l'altro posto a sud, accessibile sia dalla cucina posta al piano che dalla resede comune mediante scala esterna.
- al piano secondo (soffitta) da quattro vani mansardati oltre due servizi (di cui uno non ancora completato) ed ampia terrazza a tasca;

L'accesso dall'area esterna a detta unità avviene mediante cancello carrabile posto sul confine del lotto di riferimento, lato est, precisando che a seguito di opportuni rilevamenti è emersa la non corrispondenza tra il confine catastale e lo stato dei luoghi. L'area esterna attraverso la quale si accede al lotto in esame si attesta sulla via pubblica e risulta di proprietà di terzi.

L'edificio di cui fa parte il bene in esame risulta altresì collocato nelle vicinanze di un'area pubblica destinata a verde attrezzato e a parcheggio, accessibile direttamente dalla Via Amendola.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25, LOC.TÀ COLONNA

Trattasi di una porzione artigianale posta al piano terra di un complesso immobiliare libero sui quattro lati con resede circostante a comune con l'altra unità immobiliare posta al piano primo, secondo e interrato (unità residenziale descritta al Bene n.1);

Detta unità risulta attulmente composta da quattro ambienti comunicanti tra loro e accessibili

direttamente anche dalla corte esterna.

L'accesso dall'area esterna a detta unità avviene mediante cancello carrabile posto sul confine del lotto di riferimento, lato sud, precisando che a seguito di opportuni rilevamenti è emersa la non corrispondenza tra il confine catastale e lo stato dei luoghi, come meglio precisato nel paragrafo di riferimento.

L'edificio di cui fa parte il bene in esame risulta collocato nelle vicinanze di un'area pubblica destinata a verde attrezzato e a parcheggio accessibile direttamente dalla Via Amendola.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

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

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA



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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

L'immobile è in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

[redacted] confina a nord con la proprietà [redacted] ad est con proprietà [redacted] a ovest con la proprietà [redacted] salvo i confini.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

[redacted] confina a nord con la proprietà [redacted] a est con la proprietà [redacted] a ovest con la proprietà [redacted] e più recenti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	230,10mq	282,20mq	1,00	282,20mq	2,95 m	primo
Cantina	58,30mq	74,85mq	0,20	14,97mq	2,00 m	interrato
Soffitta	170,20mq	204,50mq	0,25	51,13mq	0,00 m	secondo
Terrazza	60,00mq	60,00mq	0,15	9,00mq	0,00 m	secondo
Balcone scoperto	13,80mq	13,80mq	0,25	3,45mq	0,00 m	primo
Terrazza	28,40mq	28,40mq	0,20	5,68mq	0,00 m	primo
Locale di deposito	25,00mq	29,00mq	0,25	9,57mq	0,00 m	terra

Totale superficie raggiunta come precisato nel sottostante riquadro:	314,44 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie complessiva come sotto precisata:	314,44 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza media dei locali posti al piano soffitta è pari a ml. 1,80.

Le consistenze sopra indicate sono calcolate con riferimento all'Allegato "C" del D.P.R. 138/1998. Nello specifico le superfici utili lorde vengono omogeneizzate applicando coefficienti moltiplicativi correlati alle specifiche destinazioni nell'ambito della categoria di riferimento.

Considerato inoltre quanto previsto dal citato DPR 138/98 relativamente all'incidenza della superficie accessoria a servizio indiretto corrispondente alla metà della superficie principale e dei vani accessori diretti, ai fini del computo della superficie, si ottiene il seguente risultato:

- mq. 282,20 / 2 = mq. 141,10

- mq. 141,10 / mq. 410,55 (Sup.Lorda Acces.)x mq.93,80 (Sup.Rag.) = mq. 32,24 di incidenza della sup. accessoria da sommare alla sup. principale ottenendo così la superficie lorda raggiunta di mq. 314,44.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio artig	225,35 mq	264,45 mq	1,00	264,45 mq	3,05 m	terra
Loggia	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				268,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				268,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	168	3		A7	3	13		1510,64		

Corrispondenza catastale

Dai rilevamenti effettuati non risulta la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti, non essendo stato provveduto all'aggiornamento dovuto a seguito delle opere edilizie realizzate in forza dell'ultimo titolo abilitativo come indicato nel paragrafo di riferimento.

Pertanto dovrà essere aggiornata la mappa catastale per inserire la porzione di loggiato al piano terra (riferita al bene n.ro 2) mediante Tipo Mappale, e presentata la nuova planimetria catastale a variazione.

Si rileva altresì la non corrispondenza del lotto catastale come identificato nell'estratto di mappa in atti rispetto allo stato dei luoghi, in quanto il confine del lotto lato est risulta posizionato parallelamente ad una distanza di circa ml.6,00 dal corpo di fabbrica, invadendo così la particella adiacente identificata dal mappale 162; peraltro tale difformità veniva evidenziata anche nel titolo di provenienza degli esecutati prodotto in allegato (decreto di trasferimento del Tribunale di PT). Si precisa pertanto che la porzione della particella 162 occupata dalla resede della particella 168 dovrà essere successivamente acquisita e/o perfezionata mediante idoneo titolo.

I dati catastali in atti sono rispondenti a quanto indicato nell'atto di pignoramento repertorio 1232/2011 dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monsummano Terme trascritto in data 21.10.2011 al m.ro 2933 di reg.part..

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	168			C3	4	243		916.14	terra	

Corrispondenza catastale

Dai rilevamenti effettuati non risulta la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti, non essendo stato provveduto all'aggiornamento dovuto a seguito delle opere edilizie realizzate in forza dell'ultimo titolo abilitativo come indicato nel paragrafo di riferimento.

Pertanto dovrà essere aggiornata la mappa catastale per inserire la porzione di loggiato al piano terra mediante Tipo Mappale, e presentata la nuova planimetria castale di variazione.

Si rileva altresì la non corrispondenza del lotto catastale come identificato nell'estratto di mappa in

atti rispetto allo stato dei luoghi, in quanto il confine del lotto lato est risulta posizionato parallelamente ad una distanza di circa ml.6,00 dal corpo di fabbrica, invadendo così la particella adiacente identificata dal mappale 162; peraltro tale difformità veniva evidenziata anche nel titolo di provenienza degli esecutati prodotto in allegato. Si precisa pertanto che la porzione della particella 162 occupata dalla resede della particella 168 dovrà essere acquisita e/o perfezionata mediante idoneo titolo.

I dati catastali in atti sono rispondenti a quanto indicato nel l'atto di pignoramento repertorio 1232/2011 dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Monsummano Terme trascritto in data 21.10.2011 al m.ro 2933 di reg.part..

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

Detta unità risulta abitata dagli esecutati oltre che dai genitori della debitrice come risulta dal certificato anagrafico di residenza e famiglia prodotto in allegato. Al momento del sopralluogo gli stessi genitori non erano presenti.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

Detta unità risulta occupata ed utilizzata dagli esecutati .

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

Il bene in esame risulta internamente in ottimo stato conservativo, relativamente al piano primo occupato dai vani principali ed accessori diretti, mentre la porzione al piano secondo risulta parzialmente al rustico. L'esterno, come si evince dalle foto di riferimento presenta uno stato di conservazione mediocre.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

Il bene in esame risulta in buono stato conservativo. L'esterno, come si evince dalle foto di riferimento presenta uno stato di conservazione mediocre.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

Risulta a comune alle due unità immobiliari (bene n.1 e bene n.2),quali abitazione e laboratorio artigianale, la resede circostante l'intero edificio e il vano tecnico posto al piano terra con accesso dalla resede.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

Risulta a comune alle due unità immobiliari,quali abitazione e laboratorio artigianale, la resede circostante l'intero edificio e il vano tecnico posto al piano terra con accesso dall'esterno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

Il terreno sopra il quale è stato edificato il complesso in esame risulta gravato da servitù di acquedotto a favore del Comune di Montecatini Terme come già citata nell'atto di provenienza del terreno da parte dei dante causa che si produce in allegato.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

Il terreno sopra il quale è stato edificato il complesso in esame risulta gravato da servitù di acquedotto a favore del Comune di Montecatini Terme come già citata nell'atto di provenienza del terreno da parte dei dante causa che si produce in allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

L'intero edificio di cui fa parte l'unità in esame è stato realizzato, nella sua consistenza originaria, in muratura, con solai di piano e di copertura in laterizio armato oltre manto in laterizio. Mentre la



porzione in aggiunta realizzata in epoca successiva, relativa alla loggia con terrazzo e scala esterna, è stata costruita in c.a. con rivestimento in cotto. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione.

L'appartamento posto al piano primo risulta di ampia superficie, gli spazi interni sono funzionali e ben fruibili, i locali giorno sono altresì molto luminosi. La pavimentazione principale nella zona notte è il marmo, mentre nel soggiorno risulta il parquet e nella cucina il cotto. I bagni sono in marmo, completi di sanitari e rubinetterie di ottima manifattura. Le porte interne sono in legno, alcune tipo "inglese" così come alcuni degli infissi esterni dotati anche di tende retrattili. Mentre altri infissi sono dotati di persiane in legno (lato sud). Il vano scala di collegamento con i vari piani è rivestito in marmo con balaustra in legno.

Gli impianti tecnologici, elettrico, termico e idro-sanitario, sono tutti completi e funzionanti. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia completo di elementi radianti. Al piano interrato, nel locale cantina risulta installato un pozzetto per l'impianto di sollevamento idrico.

La porzione posta al piano secondo (soffitte), accessibile dal vano scala interno, risulta parzialmente al rustico, la pavimentazione è in cemento, i soffitti parzialmente rivestiti in legno, risultano predisposti gli attacchi per i bagni nei due locali destinati a ripostiglio-w.c. e sgombero, e gli attacchi per la predisposizione di zone cottura sulla parete esterna prospiciente sulla terrazza che risulta pavimentata in gres.

Il manufatto esterno utilizzato come rimessa e/o deposito attrezzi vari, è realizzato in blocchi di cemento allo stato grezzo con copertura in laterizio ed è carente di infissi.

La resede esterna, a comune con altra unità, circonda l'intero edificio ed è disposta su due livelli; una porzione a nord-ovest, lato ferrovia è di fatto accessibile mediante una scaletta in ferro, mentre tutta la parte rimanente è ben fruibile al piano di riferimento ed è sistemata principalmente a verde con minime piantumazioni, ed in parte pavimentata per la sosta carrabile, in particolare di fronte agli ingressi al fabbricato posti al piano terra.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25, LOC.TÀ COLONNA

L'intero edificio di cui fa parte l'unità in esame è stato realizzato, nella sua consistenza originaria, in muratura con solai di piano e di copertura in laterizio armato oltre manto in laterizio. Mentre la porzione in aggiunta realizzata in epoca successiva, relativa alla loggia con terrazzo e scala esterna, è stata costruita in c.a. con rivestimento in cotto. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato di conservazione.

L'unità artigianale risulta ad oggi suddivisa in quattro ambienti molto ampi oltre locale igienico, collegati tra di loro ed accessibili in modo indipendente anche dall'esterno. La pavimentazione è in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in metallo dotati di inferriate esterne. L'impianto elettrico esistente risulta funzionante, mentre non è presente l'impianto di riscaldamento.

La resede esterna, a comune con altra unità, circonda l'intero edificio ed è disposta su due livelli; una porzione a nord-ovest, lato ferrovia è di fatto accessibile mediante una scaletta in ferro, mentre tutta la parte rimanente è ben fruibile al piano di riferimento ed è sistemata principalmente a verde con minime piantumazioni, ed in parte pavimentata per la sosta carrabile, in particolare di fronte agli ingressi al fabbricato posti al piano terra.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

[REDACTED]

[REDACTED] to anagrafico [REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1987 al 10/02/2003	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Ro gante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaro Aldo Carrara	08/05/1974	23937	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità immobiliare - di Poesia	14/05/1974		928	



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg N°	Vol N°
Dal 10/02/2003		Decreto di trasferimento			
		Ro gante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pistoia	10/02/2013	173/03	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg gen	Reg part
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità immobiliare - di Pesca	26/02/2013	1065	660
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg N°	Vol N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non sono emersi atti successivi al pignoramento immobiliare.
L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1987 al 10/02/2003		Atto di compravendita			
		Ro gante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nocci Aldo Carrara	08/05/1974	23937	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg gen	Reg part
		Agenzia del territorio - Servizio	14/05/1974		928

		di pubblicità immobiliare - di Pesca		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg N°
Dal 10/02/2003		Decreto di trasferimento		
		Regante	Data	Repertorio N°
		Tribunale di Pistoia	10/02/2013	173/03
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg gen.
		Agenzia del territorio - Servizio di pubblicità immobiliare - di Pesca	26/02/2013	1065
				Reg part
				660
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non sono emersi atti successivi al pignoramento immobiliare.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25, LOC.TÀ COLONNA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di PESCIA aggiornate al 28/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 01/08/2007
Reg. gen. 5571 - Reg. part. 1707
Importo: € 510.000,00
A fav [REDACTED] o S.p.A
Contr [REDACTED]
Form [REDACTED] ocedura
Capitale: € 245.000,00
Rogante: Vincenzo Bafunno
Data: 23/07/2007
N° repertorio: 50902

Trascrizioni

- **SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321 C.P.DEL 8.10.2007 REP.2831/2007 Tribunale di Pistoia**
Trascritto a PESCIA il 14/10/2007
Reg. gen. 7238 - Reg. part. 3620
Quota: 1/2
A favor [REDACTED] O STATO
Contr [REDACTED]
Form [REDACTED] uirente
- **SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321 C.P.DEL 10.01.2008 REP.2831/2007 Tribunale di Pistoia**
Trascritto a Pescia il 14/01/2008
Reg. gen. 172 - Reg. part. 114
Quota: 1/2
A favo [REDACTED] STATO
Contr [REDACTED]
Forma [REDACTED] uirente
- **SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE DEL 5.06.2008 REP.1101/2008 Tribunale di Pistoia**
Trascritto a PESCIA il 19/08/2008
Reg. gen. 4668 - Reg. part. 2705
Quota: 1/2
Formalità a carico dell'acquirente
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 21/10/2011
Reg. gen. 4486 - Reg. part. 2833
A favo [REDACTED] no S.p.A
Contr [REDACTED]
Form [REDACTED] ocedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, corrisponde attualmente ad un importo complessivo pari a €. 329,00.



BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di PESCIA aggiornate al 28/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 01/08/2007
Reg. gen. 5571 - Reg. part. 1707
Importo: € 510.000,00
A favo
Contr [REDACTED]
Capita [REDACTED]
Rogante: Vincenzo Bafunno
Data: 23/07/2007
N° repertorio: 50902

Trascrizioni

- **SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321 C.P.DEL 8.10.2007 REP.2831/2007 Tribunale di Pistoia**
Trascritto a PESCIA il 14/10/2007
Reg. gen. 7238 - Reg. part. 3620
Quota: 1/2
A favore di ERARIO DELLO STATO
Contro [REDACTED]
- **SEQUE EX ART.321 C.P.DEL 10.01.2008 REP.2831/2007 Tribunale di Pistoia**
Trascritto a Pescia il 14/01/2008
Reg. gen. 172 - Reg. part. 114
Quota: 1/2
A favor [REDACTED] STATO
Contro [REDACTED]
- **SEQUE IVO PENALE DEL 5.06.2008 REP.1101/2008 Tribunale di Pistoia**
Trascritto a PESCIA il 19/08/2008
Reg. gen. 4668 - Reg. part. 2705
Quot
Contr [REDACTED]
- **PIGN**
Trascritto a PESCIA il 21/10/2011
Reg. gen. 4486 - Reg. part. 2833
A favore di [REDACTED]
Contr [REDACTED]

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, in relazione alla formalità da cancellare, corrisponde attualmente ad un importo pari a €. 329,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

L'intero lotto, nell'ambito del regolamento Urbanistico vigente, ricade in zona omogenea B3 così come definita nelle NTA di detto Comune agli artt. 21 sia per le norme generali che per le norme specifiche. In particolare si evidenziano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi in tali zone.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

L'intero lotto, nell'ambito del regolamento Urbanistico vigente, ricade in zona omogenea B3 così come definita nelle NTA di detto Comune agli artt. 21 sia per le norme generali che per le norme specifiche. In particolare si evidenziano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi in tali zone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non è dotato di agibilità.

In relazione all'art.40 della legge 47/85 e all'art.46 del DLgs 378/01, l'intero edificio di cui fa parte la porzione in esame risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n.76 del 12.09.1974 in Variante alla Licenza n.29 del 1974 rilasciata [redacted]
- Concessione edilizia n.57 del 30.04.1983 quale Variante in corso d'opera per modifiche ed adeguamenti volumetrici, alle Licenze di cui sopra;

[redacted] ione in sa [redacted] 7.2003 (pratica n.1040/ 1985 a nome [redacted]
[redacted] rilasciata [redacted]
[redacted] ia Inizio A [redacted] per opere di manutenzione straordinaria tra cui la realizzazione di un loggiato e la realizzazione di un vano tecnico;



- Comunicazione ai sensi della L.R. 01/05 art.82 relativa alla comunicazione di sospensione dei lavori di cui alla DIAE sopracitata oltre alla mancata realizzazione del vano tecnico;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito dei rilevamenti eseguiti si riportano di seguito le difformità riscontrate:

- Al piano secondo, quale soffitta, sono state in parte eseguite e in parte non completate alcune opere finalizzate alla trasformazione dell'attuale soffitta in mansarda abitabile pur non avendo un'altezza media e minima idonea; inoltre è stata realizzata a prolungamento dell'attuale gronda di copertura, una struttura metallica con un aggetto di ml.1,85 e una larghezza di circa ml.9,00 oltre due setti di muratura ai lati dell'attuale accesso alla terrazza posta al piano di riferimento;
- L'annesso al piano terra, oggetto di DIA, risulta parzialmente difforme non essendo state realizzate le opere edili richieste con il predetto titolo, quali ampliamento e modifica prospettica;

Alla luce di quanto rilevato si precisa che, ai sensi delle normative vigenti ed in particolare ai sensi della L.R. 01/2005 e alla L.R.65/2014, con riferimento anche a quanto previsto dalla normativa di detto comune relativamente alle sanzioni da applicare, per detti beni dovrà essere richiesto idoneo accertamento di conformità in sanatoria per le incongruenze rilevate. A tal proposito si precisa che, il Comune di Pieve a Nievole, applica per la tipologia di abusi rilevati la sanzione pari a €. 516,00 per ogni edificio, pertanto nel caso specifico ammonterebbe ad €. 1.032,00 oltre alle spese tecniche necessarie per la redazione delle pratiche previste per i necessari adempimenti, quantificabili a corpo in €.2000,00.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25, LOC.TÀ COLONNA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. In relazione all'art.40 della legge 47/85 e all'art.46 del DLgs 378/01, l'intero edificio di cui fa parte la porzione in esame risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n.76 del 12.09.1974 in Variante alla Licenza n.29 del 1974 rilasciata [REDACTED]
- Concessione edilizia n.57 del 30.04.1983 quale Variante in corso d'opera per modifiche ed adeguamenti volumetrici, alle Licenze di cui sopra;

[REDACTED] ione in sa [REDACTED] 7.2003 (pratica n.1040/ 1985 a nome d [REDACTED]
rilasciata [REDACTED]
ia Inizio A [REDACTED] per opere di manutenzione straordinaria tra cui
la realizzazione di un loggiato e la realizzazione di un vano tecnico;

- Comunicazione ai sensi della L.R. 01/05 art.82 relativa alla comunicazione di sospensione dei lavori di cui alla DIAE sopracitata oltre alla mancata realizzazione del vano tecnico;

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

A seguito dei rilevamenti eseguiti si precisa che per esigenze di diverso utilizzo di detta unità da parte dei soggetti eseguiti, sono state realizzate alcune opere:

- parete in cartongesso per la formazione di un ambiente adibito a cucina-pranzo ;
- mancata demolizione della parete divisoria interna così come previsto nella DIA edilizia soprarichiamata;

Alla luce di quanto rilevato si precisa che, ai sensi delle normative vigenti ed in particolare ai sensi della L.R. 01/2005 e alla L.R.65/2014, con riferimento anche a quanto previsto dalla normativa di detto comune relativamente alle sanzioni da applicare, per detti bene dovrà essere richiesto idoneo accertamento di conformità in sanatoria per le incongruenze rilevate. A tal proposito si precisa che, il Comune di Pieve a Nievole, applica per la tipologia di abusi rilevati la sanzione pari a €. 516,00 per ogni edificio, oltre alle spese tecniche necessarie per la redazione delle pratiche previste per i necessari adempimenti quantificabili a corpo in €.2000,00.

Nel caso in cui venga ipotizzato di sanare il parziale cambio d'uso da artigianale a residenziale della porzione ad oggi formata e utilizzata come cucina, dovrà essere corrisposto, al posto della sanzione di cui all'art.209 della legge soprarichiamata, il contributo concessorio equivalente a :

- Oneri di urbanizzazione U1 -U2 pari a €. 2006,00 oltre al costo di costruzione pari a €.1585,00;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

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

Come indicato nelle formalità ipotecarie il bene in esame risulta gravato per la quota di proprietà pari ad 1/2 da un Decreto di sequestro preventivo ex art.321 c.p.p., dell'8.10.2007 n.2287/2007 RG.N.R. e n.2831/2007 RG GIP e da Sentenza di sequestro conservativo penale del 5.06.2008 n.1355/08 RG GIP e n.2287/08 RG N.R. .

Inoltre come menzionato nel paragrafo dei titoli edilizi, risulta trascritto il vincolo di destinazione a "portico aperto" in base all'art. 80 del R.E. del Comune di Pieve a Nievole, a seguito della richiesta di pratica edilizia n.111 del 9.08.2005, reg.part. 3292 del 18.11.2005;

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come indicato nelle formalità ipotecarie il bene in esame risulta gravato per la quota di proprietà pari ad 1/2 da un Decreto di sequestro preventivo ex art.321 c.p.p., dell'8.10.2007 n.2287/2007 RG.N.R. e n.2831/2007 RG GIP e da Sentenza di sequestro conservativo penale del 5.06.2008 n.1355/08 RG GIP e n.2287/08 RG N.R. .

Inoltre come menzionato nel paragrafo dei titoli edilizi, risulta trascritto il vincolo di destinazione a "portico aperto" in base all'art. 80 del R.E. del Comune di Pieve a Nievole, a seguito della richiesta di pratica edilizia n.111 del 9.08.2005, reg.part. 3292 del 18.11.2005;

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Amendola 25, loc.tà Colonna. Trattasi di una porzione residenziale posta al piano primo e secondo, oltre interrato, di un complesso immobiliare libero sui quattro lati con resede circostante a comune con l'altra unità immobiliare posta al piano terra (unità artigianale descritta al Bene n.2), corredata anche da un manufatto accessorio esterno. Detta unità risulta così composta: -al piano interrato da un locale ad uso cantina con accesso dal vano scala interno; -al piano primo da un ampio locale soggiorno - pranzo, una cucina abitabile, tre camere, uno studio, un locale guardaroba, due bagni, oltre due disimpegni, vano scala di collegamento con i rimanenti piani, e due terrazzi di cui uno posto a nord ed accessibile dai vani studio e guardaroba, e l'altro posto a sud, accessibile sia dalla cucina posta al piano che dalla resede comune mediante scala esterna. -al piano secondo (soffitta) da quattro vani mansardati oltre due servizi (di cui uno non ancora completato) ed ampia terrazza a tasca; L'accesso dall'area esterna a detta unità avviene mediante cancello carrabile posto sul confine del lotto di riferimento, lato est, precisando che a seguito di opportuni rilevamenti è emersa la non corrispondenza tra il confine catastale e lo stato dei luoghi. L'area esterna attraverso la quale si accede al lotto in esame si attesta sulla via pubblica e risulta di proprietà di terzi. L'edificio di cui fa parte il bene in esame risulta altresì collocato nelle vicinanze di un'area pubblica destinata a verde e a parcheggio, accessibile direttamente dalla Via Amendola.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 168, Sub. 3, Categoria A7-
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 251.552,00

La Stima del bene sopradescritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali; Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni dell' OMI che riportano per il semestre 2° 2016 nelle zone periferiche D1, i valori oscillanti tra €1.150,00 e 1450,00 / mq..

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, , valutato di dover apportare i seguenti adeguamenti in riduzione, di cui:

- 10% per lo stato di uso e manutenzione;
- 5% per la regolarizzazione urbanistica;

- 10% per lo stato di possesso;
 - 20% per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
 il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame un valore unitario di € 800,00/mq. (corrispondente a circa un 45% del Valore massimo di riferimento OMI).

• **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Amendola 25, loc. tà Colonna

Trattasi di una porzione artigianale posta al piano terra di un complesso immobiliare libero sui quattro lati con resede circostante a comune con l'altra unità immobiliare posta al piano primo, secondo e interrato (unità residenziale descritta al Bene n.1); Detta unità risulta attualmente composta da quattro ambienti comunicanti tra loro e accessibili direttamente anche dalla corte esterna. L'accesso dall'area esterna a detta unità avviene mediante cancello carrabile posto sul confine del lotto di riferimento, lato sud, precisando che a seguito di opportuni rilevamenti è emersa la non corrispondenza tra il confine catastale e lo stato dei luoghi, come meglio precisato nel paragrafo di riferimento. L'edificio di cui fa parte il bene in esame risulta collocato nelle vicinanze di un'area pubblica destinata a parcheggio accessibile direttamente dalla Via Amendola.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 168, Categoria C3 -
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 118.228,00

La Stima del bene sopradescritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato, riferendosi anche alla particolare situazione del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell'ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali;

Inoltre sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni dell' OMI che riportano per il semestre 2° 2016 nella zona periferica D1, i valori oscillanti tra € 600,00 e 800,00 / mq..

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, , valutato di dover apportare i seguenti adeguamenti in riduzione, di cui:

- 15% per lo stato di uso e manutenzione;
 - 10% per la regolarizzazione urbanistica;
 - 20% per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
 il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame un valore unitario di € 440,00/mq. (corrispondente a circa un 45% del Valore massimo di riferimento OMI).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale ragguagliata	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - via Amendola	314,44mq	800,00 €/mq	€ 251.552,00	100,00	€ 251.552,00

25,loc.tà Colonna				
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Fieve a Nievole (PT) - via Amendola 25,loc.tà Colonna	268,70mq	440,00 €/mq	€ 118.228,00	100,00 € 118.228,00
Valore di stima lotto UNICO:				€ 369.780,00

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 08/08/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cipriani Lucia

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Amendola 25, loc. tà Colonna
Trattasi di una porzione residenziale posta al piano primo e secondo, oltre interrato, di un complesso immobiliare libero sui quattro lati con resede circostante a comune con l'altra unità immobiliare posta al piano terra (unità artigianale descritta al Bene n.2), corredata anche da un manufatto accessorio esterno. Detta unità risulta così composta: -al piano interrato da un locale ad uso cantina con accesso dal vano scala interno; -al piano primo da un ampio locale soggiorno - pranzo, una cucina abitabile, tre camere, uno studio, un locale guardaroba, due bagni, oltre due disimpegni, vano scala di collegamento con i rimanenti piani, e due terrazzi di cui uno posto a nord ed accessibile dai vani studio e guardaroba, e l'altro posto a sud, accessibile sia dalla cucina posta al piano che dalla resede comune mediante scala esterna. -al piano secondo (soffitta) da quattro vani mansardati oltre due servizi (di cui uno non ancora completato) ed ampia terrazza a tasca; L'accesso dall'area esterna a detta unità avviene mediante cancello carrabile posto sul confine del lotto di riferimento, lato est, precisando che a seguito di opportuni rilevamenti è emersa la non corrispondenza tra il confine catastale e lo stato dei luoghi. L'area esterna attraverso la quale si accede al lotto in esame si attesta sulla via pubblica e risulta di proprietà di terzi. L'edificio di cui fa parte il bene in esame risulta altresì collocato nelle vicinanze di un'area pubblica destinata a verde e a parcheggio, accessibile direttamente dalla Via Amendola. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 168, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero lotto, nell'ambito del regolamento Urbanistico vigente, ricade in zona omogenea B3 così come definita nelle NTA di detto Comune agli artt. 21 sia per le norme generali che per le norme specifiche. In particolare si evidenziano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi in tali zone.
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - via Amendola 25, loc. tà Colonna
Trattasi di una porzione artigianale posta al piano terra di un complesso immobiliare libero sui quattro lati con resede circostante a comune con l'altra unità immobiliare posta al piano primo, secondo e interrato (unità residenziale descritta al Bene n.1); Detta unità risulta attualmente composta da quattro ambienti comunicanti tra loro e accessibili direttamente anche dalla corte esterna. L'accesso dall'area esterna a detta unità avviene mediante cancello carrabile posto sul confine del lotto di riferimento, lato sud, precisando che a seguito di opportuni rilevamenti è emersa la non corrispondenza tra il confine catastale e lo stato dei luoghi, come meglio precisato nel paragrafo di riferimento. L'edificio di cui fa parte il bene in esame risulta collocato nelle vicinanze di un'area pubblica destinata a parcheggio accessibile direttamente dalla Via Amendola. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 168, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero lotto, nell'ambito del regolamento Urbanistico vigente, ricade in zona omogenea B3 così come definita nelle NTA di detto Comune agli art. 21 sia per le norme generali che per le norme specifiche. In particolare si evidenziano le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi in tali zone.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - via Amendola 25, loc. Colonna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipo loggia immobile:	Appartamento (identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 168, Sub. 3, Categoria A7)	Superficie	314,44 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta internamente in ottimo stato conservativo relativamente al piano primo occupato dai vani principali ed accessori diretti, mentre la porzione al piano secondo risulta parzialmente al rustico. L'esterno, come si evince dalle foto di riferimento presenta uno stato di conservazione mediocre.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione residenziale posta al piano primo e secondo, oltre interrato, di un complesso immobiliare libero sul quattro lati con resede circostante a comune con l'altra unità immobiliare posta al piano terra (unità artigianale descritta al Bene n.2), corredata anche da un manufatto accessorio esterno. Detta unità risulta così composta: -al piano interrato da un locale ad uso cantina con accesso dal vano scala interno; -al piano primo da un ampio locale soggiorno - pranzo, una cucina abitabile, tre camere, uno studio, un locale guardaroba, due bagni, oltre due disimpegni, vano scala di collegamento con i rimanenti piani, e due terrazzi di cui uno posto a nord ed accessibile dai vani studio e guardaroba e l'altro posto a sud, accessibile sia dalla cucina posta al piano che dalla resede comune mediante scala esterna. -al piano secondo (soffitta) da quattro vani mansardati oltre due servizi (di cui uno non ancora completato) ed ampia terrazza a tasca; L'accesso dall'area esterna a detta unità avviene mediante cancello carrabile posto sul confine del lotto di riferimento, lato est, precisando che a seguito di opportuni rilevamenti è emersa la non corrispondenza tra il confine catastale e lo stato dei luoghi. L'area esterna attraverso la quale si accede al lotto in esame si attesta sulla via pubblica e risulta di proprietà di terzi. L'edificio di cui fa parte il bene in esame risulta altresì collocato nelle vicinanze di un'area pubblica destinata a verde attrezzato e a parcheggio, accessibile direttamente dalla Via Amendola.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	[REDACTED]		

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - via Amendola 25, loc. Colonna		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipo loggia immobile:	Laboratorio artigianale (identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 168, Categoria C3)	Superficie	268,70 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione artigianale posta al piano terra di un complesso immobiliare libero sul quattro lati con resede circostante a comune con l'altra unità immobiliare posta al piano primo, secondo e interrato (unità residenziale descritta al Bene n.1); Detta unità risulta attualmente composta da quattro ambienti		

	comunicanti tra loro e accessibili direttamente anche dalla corte esterna. L'accesso dall'area esterna a detta unità avviene mediante cancello carrabile posto sul confine del lotto di riferimento, lato sud, precisando che a seguito di opportuni rilevamenti è emersa la non corrispondenza tra il confine catastale e lo stato dei luoghi, come meglio precisato nel paragrafo di riferimento. L'edificio di cui fa parte il bene in esame risulta collocato nelle vicinanze di un'area pubblica destinata a verde attrezzato e a parcheggio accessibile direttamente dalla Via Amendola.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	

ASTE GIUDIZIARIE®

24 di 25



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA***Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 01/08/2007
Reg. gen. 5571 - Reg. part. 1707
Importo: € 510.000,00
A favo [REDACTED] no S.p.A
Contr [REDACTED]
Form [REDACTED] procedura
Capitale: € 245.000,00
Rogante: Vincenzo Bafunno
Data: 23/07/2007
N° repertorio: 50902
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 21/10/2011
Reg. gen. 4486 - Reg. part. 2833
A favore di Credito Emiliano S.p.A
Contr [REDACTED]
Form [REDACTED] procedura

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA AMENDOLA 25,LOC.TÀ COLONNA*Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 01/08/2007
Reg. gen. 5571 - Reg. part. 1707
Importo: € 510.000,00
A favor [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capital [REDACTED]
Rogante: Vincenzo Bafunno
Data: 23/07/2007
N° repertorio: 50902
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a PESCIA il 21/10/2011
Reg. gen. 4486 - Reg. part. 2833
A favo [REDACTED]
Contr [REDACTED]

