TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Maddalena n. 1, 51017 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 13
Stima / Formazione lotti 13
Riserve e particolarità da segnalare 15
Riepilogo bando d'asta 18
Lotto Unico 18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2026 del R.G.E. 19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 30.000,00 19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 05/06/2026, il sottoscritto Geom. Marini Andrea, con studio in Via San Donato, 459 - 51100 - Pistoia (PT), email andreamarinigeometra@gmail.com, PEC andrea.marini1@geopec.it, Tel. 0573 769829, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Maddalena n. 1, 51017

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pescia (PT), via della Maddalena n. 1. L'abitazione si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. L'abitazione risulta posta nel centro storico della cittadina lungo la sponda sinistra dell'omonimo fiume, in zona completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi ed infrastrutture.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Maddalena n. 1, 51017

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile e si rileva la sua completezza.

Si evidenzia la sola carenza del titolo di provenienza, atto ai rogiti del notaio Coppola Bottazzi del 20/03/2006 repertorio n. 37913 raccolta n. 7776 trascritto a Pescia in data 21/03/2006 al n. 963 di registro particolare (Allegato n. 1). Inoltre si precisa che dalla detta relazione notarile risulta mancate la rinnovazione di ipoteca r.p. 108 del 04/02/2026 in quanto posteriore alla data della relazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Relativamente al regime patrimoniale si precisa che come indicato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio richiesto presso l'Ufficio dello stato civile del comune di Pescia, l'esecutato ha contratto matrimonio in data 25/07/2009 con seguente "annotazione del 28/11/2022 di provvedimento del TRIBUNALE DI PISTOIA in data 10/11/2022 n. 2548, con il quale è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto".

CONFINI

L'immobile in oggetto confina, con distacchi su via della Maddalena per più lati, parti condominiali e proprietà RAM, salvo se altri e/o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	300,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**37,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**37,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la consistenza è stata rilevata dalla planimetria catastale che risulta sufficientemente coerente con il riscontro delle superfici eseguite, questo in quanto a causa della presenza di mobilio fisso all'interno dell'abitazione è stato possibile rilevare e riscontrare solo parzialmente le misure e quindi le superfici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/09/1990** al **20/05/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 88, Part. 113, Sub. 11 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2.5 Rendita € 0,10 Piano 1
Dal **20/05/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 88, Part. 113, Sub. 11 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2.5 Rendita € 0,10 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **15/08/1993**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 88, Part. 113, Sub. 11 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2.5 Rendita € 94,25 Piano 1
Dal **15/08/1993** al **29/06/1998**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 88, Part. 113, Sub. 11 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2.5 Rendita € 94,25 Piano 1
Dal **29/06/1998** al **21/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 88, Part. 113, Sub. 11 Categoria A4 Cl.1, Cons. 2.5 Rendita € 94,25 Piano 1
Dal **21/02/2006** al **20/03/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 88, Part. 113, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2.5 Rendita € 129,11 Piano 1
Dal **20/03/2026** al **18/06/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 88, Part. 113, Sub. 11 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2.5 Superficie catastale 38 mq Rendita € 129,11 Piano 1

Si precisa che gli attuali intestatari catastali corrispondono.
Inoltre si rileva che l'unità immobiliare in oggetto ha diritti sul bcnc distinto dal sub. 7 (ingresso e vano scala).

Si allega:
- visura catastale storica (Allegato n. 4)
- planimetria catastale (Allegato n. 5)
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Allegato n. 6)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	88	113	11		A3	3	2.5	38 mq	129,11 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica risultano conformi dal punto di vista catastale in quanto non sussistono difformità che incidono in aumento e/o in diminuzione sul calcolo della rendita catastale.

Si evidenzia che nell'elaborato planimetrico risulta errata la rappresentazione dell'unità immobiliare in oggetto in quanto la porzione del servizio igienico che confina con il vano scale appare erroneamente rappresentata come parte del vano scale comune (sub. 7).

Si allega:
- visura catastale storica (Allegato n. 4)
- planimetria catastale (Allegato n. 5)
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Allegato n. 6)

STATO CONSERVATIVO

Le porzioni immobiliari in oggetto si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica. In particolare la pavimentazione risulta in monocottura "effetto cotto" ad eccezione del servizio igienico il quale ha pavimenti e rivestimenti in ceramica, il tutto di basso livello. Gli impianti presenti, sia elettrico che di riscaldamento, sono presumibilmente realizzati nei primi anni duemila e riconducibili alle dichiarazioni di conformità allegate all'attestazione di agibilità descritta nel paragrafo "regolarità edilizia", per questi, è stato riferito nel corso del sopralluogo, il loro funzionamento senza però la verifica da parte del sottoscritto. Per quanto attiene la caldaia è stato mostrato il relativo libretto che data la sua installazione al febbraio 2016 ed il regolare rapporto di efficienza energetica datato 20/11/2025, tuttavia si evidenzia che non sono stati rilevati i fori di areazione. Gli infissi sono in in legno di vecchia realizzazione comunque manutenuti ed in normale stato di manutenzione, non sono presenti persiane o altro tipo di oscuranti. Complessivamente il fabbricato di cui l'unità immobiliare ne è porzione, è in stato di manutenzione generale degradato con facciate intonacate e non tinteggiate con evidenti tracce di degrado.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PARTI COMUNI

Si precisa che il presente bene ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile ed in particolare sul bcnc subalterno n. 7 identificante l'ingresso ed il vano scale.

Si allega:
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Allegato n. 6)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che nell'atto di provenienza, all'articolo 2 - precisazioni ed all'articolo 6 - garanzie, veniva indicato:

ARTICOLO 2
L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente. La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, nonché dei proporzionali diritti di comproprietà ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile su tutte le parti comuni.

ARTICOLO 6
la parte venditrice presta tutte le garanzie di legge e dichiara altresì che sull'immobile alienato non gravano garanzie reali, pignoramenti, sequestri, privilegi anche fiscali, oneri reali, diritti che ne diminuiscano il libero godimento e la piena disponibilità, che non vi sono aventi diritto a prelazione, ne iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: NON RILEVATE
Esposizione: -
Altezza interna utile: CM. 300
Str. verticali: : NON RILEVATE SI PRESUME IN MURATURA
Solai: : TRAVI E TRAVICELLI IN LEGNO CON SCEMPIATO IN COTTO
Copertura: A FALDE
Manto di copertura: LATERIZIO
Pareti esterne ed interne: INTONACATE NON TINTEGGIATE ESTERNI
Pavimentazione interna: MONOCOTTURA "TIPO COTTO"
Infissi esterni ed interni: LEGNO SENZA PERSIANE
Volte: -
Scale: -
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: SOTTOTRACCIA NON VERIFICATO IL FUNZIONAMENTO
Terreno esclusivo: -
Posto auto: -
Soffitta, cantina o simili: -
Dotazioni condominiali: -

STATO DI OCCUPAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCIA (PT) - VIA DELLA MADDALENA N. 1, 51017

Come da certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Pescia, risultano residenti nell'immobile oggetto di perizia i sigg.ri:
- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

Si evidenzia che a seguito di richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate in data 03/08/2026 protocollata al numero 60079
e seguente sollecito del 04/09/2026 protocollato al numero 65056, la stessa ha risposto in data 09/09/2026 trasmettendo copia dell'interrogazione all'anagrafe tributaria dalla quale è stato possibile desumere che risulta in essere un contratto di comodato gratuito in favore della **** Omissis **** stipulato in data 01/01/2019 e registrato in data 04/02/2019 del quale però non è stata fornita la copia che è stata richiesta.

Si allega:
- certificato di residenza e stato di famiglia (Allegato n. 7)
- interrogazione all'anagrafe tributaria (Allegato n. 12)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **29/06/1998** al **20/03/2006**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Coppola Bottazzi	29/06/1998	6882	2098
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	09/07/1998	3000	2017
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Pescia	09/07/1998	970	1V
Dal **20/03/2006** al **01/07/2026**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Coppola Bottazzi	20/03/2026	37913	7776
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	21/03/2006	1661	963

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Pescia			
		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 risulta attualmente invariata.

Si allega:
- atto r.p. 2017/1998 (Allegato n. 3)
- atto r.p. 963/2006 (Allegato n. 1)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 01/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pescia il 21/03/2006
  Reg. gen. 1662 - Reg. part. 392
  Quota: 1/1
  Importo: € 175.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 70.000,00
  Rogante: Coppola Bottazzi
  Data: 20/03/2006
  N° repertorio: 37914
  N° raccolta: 7777
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione di garanzia ipotecaria di mutuo
  Iscritto a Pescia il 04/02/2026
  Reg. gen. 592 - Reg. part. 108
  Quota: 1/1
  Importo: € 175.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Capitale: € 70.000,00
Rogante: 3,62
Data: 20/03/2006
N° repertorio: 37914
N° raccolta: 7777
Note: Si precisa che nel quadro D della presente iscrizione ipotecaria in rinnovazione si legge quanto segue: L'IPOTECA NN.1662/392 DEL 21/03/2006 ERA A FAVORE DI MELIORBANCA SPA. IL NUOVO CREDITORE E' SESTANTE FINANCE SRL C.F. 03367430968. LA SOCIET SESTANTE FINANCE S.R.L. HA SOTTOSCRITTO CON MELIORBANCA S.P.A. UN CONTRATTO DI CESSIONE IN BLOCCO E PRO SOLUTO DI CREDITI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 1 E 4 DELLA LEGGE130 E DELL'ARTICOLO 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO AVENTE AD OGGETTO UN PORTAFOGLIO DI CREDITI DERIVANTI DA MUTUI IPOTECARI EROGATI DA MELIORBANCA STESSA, MEGLIO INDIVIDUATI IN BASE AGLI AVVISI DI CESSIONE PUBBLICATI NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA RISPETTIVAMENTE DEL 18DICEMBRE 2003, 31' MARZO 2004, 1 LUGLIO 2004, 29 SETTEMBRE2004, 24 DICEMBRE 2004 E 25MARZO 2005 (DI SEGUITO, I CREDITI SESTANTE 1); B) SESTANTE W S.R.L. HA STIPULATO CON MELIORBANCA CONTRATTI DI CESSIONE IN BLOCCO E PRO SOLUTO DI CREDITI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 1 E4 DELLA LEGGE 130 E DELL'ARTICOLO 58 DEL. TESTO UNICO BANCARIO AVENTI AD OGGETTO DIVERSI PORTAFOGLI DI CREDITI DERIVANTI DA MUTUI IPOTECARI EROGATI DA MELIORBANCA STESSA, MEGLIO INDIVIDUATI IN BASE AI SEGUENTI AVVISI DI CESSIONE PUBBLICATI SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA: - AVVISI DI CESSIONE PUBBLICATI NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA RISPETTIVAMENTE DEL 25 MAGGIO2004, 6 LUGLIO 2004, 3 AGOSTO 2004, 2SETTEMBRE 2004, 5OTTOBRE 2004, 4 NOVEMBRE 2004, 25 MARZO 2005, 25 GIUGNO 2005, 27 SETTEMBRE 2005, 2 GENNAIO 2006 E 22 MARZO 2006 (DI SEGUITO, "CREDITI SESTANTE 2"); - AVVISI DI CESSIONE PUBBLICATI NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA RISPETTIVAMENTE DEL 11 DICEMBRE2004, 3 FEBBRAIO 2005, 2 MARZO 2005, 2 APRILE 2005, 30APRILE 2005, 31 MAGGIO 2005, 6 LUGLIO 2005, 29 LUGLIO 2005,31 AGOSTO 2005, 27 SETTEMBRE 2005, 30 NOVEMBRE 2005, 11APRILE 2006, 8 LUGLIO 2006, 4 OTTOBRE 2006, 9 GENNAIO 2007 E7 APRILE 2007 (DI SEGUITO, "CREDITI SESTANTE 3"); - AVVISI DI CESSIONE PUBBLICATI NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA RISPETTIVAMENTE DEL 27 DICEMBRE2005, 6 FEBBRAIO 2006, 28 FEBBRAIO 2006, 7 APRILE 2006, 4MAGGIO 2006, 5 LUGLIO 2006, 18 OTTOBRE 2006, 22 MARZO 2007,23. GIUGNO 2007, 18 SETTEMBRE 2007, 20 DICEMBRE 2007 E 15 MARZO 2008 (DI SEGUITO, "CREDITI SESTANTE 4" E, UNITAMENTE AI CREDITI SESTANTE 1, AI CREDITI SESTANTE 2 E AI CREDITI SESTANTE 3, I "CREDITI"); - SESTANTE FINANCE S.R.L. HA SOTTOSCRITTO CON SESTANTE W S.R.L. CONTRATTI DI CESSIONE DEI CREDITI IN BLOCCO E PRO SOLUTO AI SENSI DEI QUALI SESTANTE W S.R.L. HA CEDUTO I CREDITI SESTANTE 2, I CREDITI SESTANTE 3 E I CREDITI SESTANTE 4 A SESTANTE FINANCE S.R.L., COME RISULTA DAI SEGUENTI AVVISI GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA: - AVVISO DI CESSIONE PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 28 DICEMBRE 2010, CON RIFERIMENTO AI CREDITI SESTANTE 2; - AVVISO DI CESSIONE PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 21 LUGLIO 2007, CON RIFERIMENTO AI CREDITI SESTANTE 3; - AVVISO DI CESSIONE PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 26 LUGLIO 2008, CON RIFERIMENTO AI CREDITI SESTANTE 4; - PER EFFETTO DELLE CESSIONI PREDETTE, CON RIFERIMENTO AL CONTENUTO ED OGGETTO CONTRATTUALE, SESTANTE FINANCE S.R.L. SUCCEDUTA, A TITOLO PARTICOLARE, NEI RAPPORTI GIURIDICI ATTIVI E PASSIVI GI DI TITOLARIT DELLA BANCA CEDENTE E DI QUELLI GIACQUISTATI DA SESTANTE FINANCE W S.R.L.; TRA I CREDITI CEDUTI A SESTANTE FINANCE S.R.L. COMPRESO QUELLO DI CUI AL PRESENTE ATTO. SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' USUFRUENDO DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE DALL'ART. 15 DPR 601/73.

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescia il 20/01/2026
  Reg. gen. 283 - Reg. part. 221
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Si allega:
- elenco delle formalità per immobile (Allegato n. 8)
- nota iscrizione r.p. 392/2006 (Allegato n. 9)
- nota trascrizione r.p. 221/2026 (Allegato n. 10)
- nota iscrizione r.p. 108/2026 (Allegato n. 11)

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia ne costituisce porzione ricade in zona "A - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico
- art.26.3 delle N.T.A. - "

26.3 - Zone A: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico.
1. Le zone A riguardano i centri storici e le parti-matrici storiche degli insediamenti urbani.
2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono:
a) residenziale:
1. residenza ordinaria;
2. residenza specialistica;
3. residenza collettiva
b) industriale e artigianale:
3. artigianato di servizio:
c) commerciale al dettaglio:
1. esercizi di vicinato:
2. pubblici esercizi:
d) turistico-ricettiva:
1. attività ricettive alberghiere;
2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva:
3. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione:
e) direzionale e di servizio:
1. studi professionali e uffici direzionali:
2. attrezzature sociali e culturali:
3. attrezzature scolastiche in genere;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali:
5. strutture associative:
6. attrezzature per lo spettacolo:
7. attrezzature sportive:
8. attrezzature religiose;
12. mobilità meccanizzata.
3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03 sono ammese le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico,tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa nel rispetto dell'impianto urbanistico storicizzato e dei caratteri architettonici e tipologici del contesto del centro storico. Per interventi edilizi che riguardano trasformazioni di parti consistenti dei tessuti edilizi e che ricomprendono più edifici si deve procedere con interventi di ristrutturazione urbanistica o rigenerazionne urbana attraverso strumenti attuativi quali PR o P.R.U. o PAC o PUC come definiti all'art.11: anche in questo caso deve essere rispettato l'impianto urbanistico storicizzato e i caratteri architettonici e morfotipologici del centro storico: in questo caso deve essere approvata una variante contestuale al P.O. attraverso la predisposizione di una nuova scheda- norma TUrn da redigere secondo il modello dell'Elaborato D.T.02.
5. Per tutti gli spazi pubblici e gli elementi di arredo urbano presenti o da realizzare all'interno delle zone A devono essere rispettate le direttive di cui all'art.18 e gli indirizzi contenuti nell'Elaborato DT03.
6. Al fine di favorire il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, sono consentite le seguenti deroghe ai parametri igienico-sanitari:
a) per quanto riguarda l'ampiezza dei locali abitabili, sia principali che accessori, e le altezze degli stessi è consentita una deroga in riduzione sino ad un massimo del 12% rispetto ai parametri di legge;
b) per quanto riguarda il rapporto aeroilluminante tra superfici dei vani e superfici aeroilluminanti è contentita una deroga fino ad 1/14 rispetto ai minimi previsti dal D.M. del 05/07/1975; i servizi igienici potranno essere aerati solo in modo meccanico e l'illuminazione potrà essere in questo caso solo elettrica;
c) per i locali sottotetto valgono le norme di cui all'art.14;
d) la dimensione minima delle unità abitative, non può essere inferiore a 50 mq di SCal, salvo i monolocali che possono essere di mq. 28 di SCal per una persona e di mq. 38 di SCal per due persone.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si precisa che il fabbricato condominiale di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia ne costituisce porzione è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e dagli accessi presso l'archivio del comune di Pescia sono stati rinvenuti i seguenti atti amministrativi relativi all'attuale conformazione dello stesso:

1) D.I.A n. 28/2000 acquisita dal protocollo generale in data 22/02/2000 al n. 3580 e successivo protocollo dell'Unità organizzativa urbanistica in data 23/02/2000 protocollo n. 515 (Allegato n. 13).

2) Attestazione di abitabilità a firma del Geometra Mencarini Marco acquisita dal protocollo generale in data 24/02/2006 al n. 5340 abitabilità n. 580/06 (Allegato n. 14).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Relativamente alla presenza delle dichiarazioni di conformità si precisa che le stesse sono state rinvenute in allegato all'attestazione di agibilità peraltro prive di alcuni allegati.

Verificando il parziale rilevo che è stato possibile eseguire a causa della presenza di mobili fissi ingombranti con il grafico allegato alla suddetta pratica edilizia emergono alcune difformità (Allegato n. 16), di carattere grafico, distributivo e dimensionale. In particolare si precisa che non è stato possibile procedere ad una esatta determinazione delle difformità in quanto nel grafico preso in esame non sono presenti misure (non risulta quotato), tuttavia si riscontrano difformità riconducibili a spostamenti delle murature interne e delle relative aperture che determinano, seppur modesta, una diversa distribuzione interna, traslazioni delle murature esterne con differenze negli spessori delle stesse e traslazione delle aperture esterne. Per la eventuale regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di "S.C.I.A. a sanatoria" ai sensi dell'articolo 209 - BIS della L.R. 64/2015 con il versamento della sanzione amministrative minima, da versare contestualmente alla presentazione pari a Euro 1.238,00 che sarà poi oggetto di valutazione da parte del comune, provvedendo se ritenuto necessario in base all'entità dell'abuso, a richiedere eventuale integrazione ad oggi non quantificabile. Pertanto, valutando ad oggi in modo cautelativo la descritta pratica di sanatoria, si ritiene di considerare un importo complessivo di euro 5.000,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici).

Le somme sopra indicate verranno detratte dalla valutazione finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel corso del sopralluogo è stato riferito che non risulta costituito alcun condominio e che le relative spese di gestione vengono autogestite dai condomini.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Maddalena n. 1, 51017
  Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pescia (PT), via della Maddalena n. 1. L'abitazione si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. L'abitazione risulta posta nel centro storico della cittadina lungo la sponda sinistra dell'omonimo fiume, in zona completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi ed infrastrutture.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 113, Sub. 11, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 35.150,00
  La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quali comparabili, di tre contratti di compravendita reperiti nell'anno 2026 e precisamente rp. 287/2026 - rp 415/2026 - rp 1423/2026 dai quali sono state desunte le indicazioni superficiarie e gli indicatori economico estimativi (si evidenzia che il comparabile n. 3 è un appartamento di analoghe dimensioni ubicato nel medesimo condominio del soggetto di stima). Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 15) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati alla tabella MCA) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Si precisa che il valore di stima di € 35.000,00 (c.t.) va deprezzato dei costi necessari per la regolarizzazione edilizia descritta al relativo paragrafo quantificati in complessivi €. 5.000,00 (c.t.) per un valore finale di €. 30.000,00 ct.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pescia (PT) - Via della Maddalena n. 1, 51017	37,00 mq	950,00 €/mq	€ 35.150,00	100,00%	€ 35.150,00
				Valore di stima:	€ 35.150,00

Valore di stima: € 35.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 30.000,00**

La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, di tre contratti di compravendita reperiti nell'anno 2026 e precisamente rp. 287/2026 - rp 415/2026 - rp 1423/2026 dai quali sono state desunte le indicazioni superficiarie e gli indicatori economico estimativi (si evidenzia che il comparabile n. 3 è un appartamento di analoghe dimensioni ubicato nel medesimo condominio del soggetto di stima). Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 15) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati alla tabella MCA) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Si precisa che il valore di stima di € 35.000,00 (c.t.) va deprezzato dei costi necessari per la regolarizzazione edilizia descritta al relativo paragrafo quantificati in complessivi €. 5.000,00 (c.t.) per un valore finale di €. 30.000,00 ct.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'incarico commesso all'esperto stimatore per la presente procedura ha portato a verificare che parte dei beni risultano difformi da quanto autorizzato da parte della P.A. con il rilascio degli atti amministrativi descritti nell'apposito paragrafo o comunque in base alla vigente normativa.
Pertanto il sottoscritto ha proceduto a determinare i costi per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale andando ad indicare, in maniera prudenziale gli importi delle relative sanzioni e degli onorari tecnici.
Per quanto concerne le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il sottoscritto fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.
Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.
Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.
In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni anche sostanziali degli importi e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.
Si precisa altresì che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che si evidenziano di seguito:
- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, laddove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- tutte le indagini e gli accertamenti eseguiti in loco sono stati esclusivamente di carattere ricognitivo e non demolitivo, non avendone titolo nel mandato ricevuto;
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e del D.Lgs. 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni ed integrazioni, così come per tutta la normativa di riferimento;
- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici;
- non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quanto eventualmente richiamato dal D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i.) volte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, ne verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle u.i.;
- non è stata esperita la misurazione dell'effettiva estensione dei lotti di terreno e la loro relativa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riconfinazione;
- non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni e/o saggi geologici e/o geotecnici di sorta sui terreni oggetto della presente perizia;
- non è stato verificato il sistema di smaltimento dei reflui e la sua eventuale conformità alla relativa normativa;
- non sono state svolte indagini e verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato (D.Lgs. 192/2005 - D.Lgs. 311/2016 - L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i e comunque riferibili alla normativa di riferimento);
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

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 14/10/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marini Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - atto rp 963_2006
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto per riassunto atto di matrimonio
- ✓ N° 3 Altri allegati - atto rp 2017_1998
- ✓ N° 4 Altri allegati - visura catastale storica
- ✓ N° 5 Altri allegati - planimetria catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 7 Altri allegati - certificato di residenza
- ✓ N° 8 Altri allegati - elenco formalità
- ✓ N° 9 Altri allegati - iscrizione rp 392_2006
- ✓ N° 10 Altri allegati - trascrizione rp 221_2026
- ✓ N° 11 Altri allegati - iscrizione rp 108_2026
- ✓ N° 12 Altri allegati - interrogazione anagrafe tributaria
- ✓ N° 13 Altri allegati - DIA pe 28_2000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ N° 14 Altri allegati - attestazione abitabilità
- ✓ N° 15 Altri allegati - tabella MC e comparabile
- ✓ N° 16 Altri allegati - sovrapposto rilievo parziale - DIA
- ✓ N° 17 Altri allegati - tavola fotografica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescia (PT) - Via della Maddalena n. 1, 51017
  Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pescia (PT), via della Maddalena n. 1. L'abitazione si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. L'abitazione risulta posta nel centro storico della cittadina lungo la sponda sinistra dell'omonimo fiume, in zona completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi ed infrastrutture.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 113, Sub. 11, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia ne costituisce porzione ricade in zona "A - Parti del Territorio Urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico - art.26.3 delle N.T.A. - " 26.3 - Zone A: Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere residenziale di impianto storico. 1. Le zone A riguardano i centri storici e le parti-matrici storiche degli insediamenti urbani. 2. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art.15, sono: a) residenziale: 1. residenza ordinaria; 2. residenza specialistica; 3. residenza collettiva b) industriale e artigianale: 3. artigianato di servizio: c) commerciale al dettaglio: 1. esercizi di vicinato: 2. pubblici esercizi: d) turistico-ricettiva: 1. attività ricettive alberghiere; 2. attività ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva: 3. attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione: e) direzionale e di servizio: 1. studi professionali e uffici direzionali: 2. attrezzature sociali e culturali: 3. attrezzature scolastiche in genere; 4. attrezzature sanitarie ed assistenziali: 5. strutture associative: 6. attrezzature per lo spettacolo: 7. attrezzature sportive: 8. attrezzature religiose; 12. mobilità meccanizzata. 3. Per gli edifici di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 03 sono ammese le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 secondo i criteri e le direttive di cui all'art.18. 4. Per gli edifici privi di valore storico, architettonico,tipologico di cui al comma 3, sono ammesse le categorie d'intervento di cui all'art.17 sino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa nel rispetto dell'impianto urbanistico storicizzato e dei caratteri architettonici e tipologici del contesto del centro storico. Per interventi edilizi che riguardano trasformazioni di parti consistenti dei tessuti edilizi e che ricomprendono più edifici si deve procedere con interventi di ristrutturazione urbanistica o rigenerazionne urbana attraverso strumenti attuativi quali PR o P.R.U. o PAC o PUC come definiti all'art.11: anche in questo caso deve essere rispettato l'impianto urbanistico storicizzato e i caratteri architettonici e morfotipologici del centro storico: in questo caso deve essere approvata una variante contestuale al P.O. attraverso la predisposizione di una nuova scheda- norma TUrn da redigere secondo il modello dell'Elaborato D.T.02. 5. Per tutti gli spazi pubblici e gli elementi di arredo urbano presenti o da realizzare all'interno delle zone A devono essere rispettate le direttive di cui all'art.18 e gli indirizzi contenuti nell'Elaborato DT03. 6. Al fine di favorire il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, sono consentite le seguenti deroghe ai parametri igienico-sanitari: a) per quanto riguarda l'ampiezza dei locali abitabili, sia principali che accessori, e le altezze degli stessi è consentita una deroga in riduzione sino ad un massimo del 12% rispetto ai parametri di legge; b) per quanto riguarda il rapporto aeroilluminante tra superfici dei vani e superfici aeroilluminanti è contentita una deroga fino ad 1/14 rispetto ai minimi previsti dal D.M. del 05/07/1975; i servizi igienici potranno essere aerati solo in modo meccanico e l'illuminazione potrà essere in questo caso solo elettrica; c) per i locali sottotetto valgono le norme di cui all'art.14; d) la dimensione minima delle unità abitative, non può essere inferiore a 50 mq di SCal, salvo i monolocali che possono essere di mq. 28 di SCal per una persona e di mq. 38 di SCal per due persone.

Prezzo base d'asta: **€ 30.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pescia (PT) - Via della Maddalena n. 1, 51017		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 113, Sub. 11, Categoria A3	**Superficie**	37,00 mq
Stato conservativo:	Le porzioni immobiliari in oggetto si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica. In particolare la pavimentazione risulta in monocottura "effetto cotto" ad eccezione del servizio igienico il quale ha pavimenti e rivestimenti in ceramica, il tutto di basso livello. Gli impianti presenti, sia elettrico che di riscaldamento, sono presumibilmente realizzati nei primi anni duemila e riconducibili alle dichiarazioni di conformità allegate all'attestazione di agibilità descritta nel paragrafo "regolarità edilizia", per questi, è stato riferito nel corso del sopralluogo, il loro funzionamento senza però la verifica da parte del sottoscritto. Per quanto attiene la caldaia è stato mostrato il relativo libretto che data la sua installazione al febbraio 2016 ed il regolare rapporto di efficienza energetica datato 20/11/2025, tuttavia si evidenzia che non sono stati rilevati i fori di areazione. Gli infissi sono in in legno di vecchia realizzazione comunque manutenuti ed in normale stato di manutenzione, non sono presenti persiane o altro tipo di oscuranti. Complessivamente il fabbricato di cui l'unità immobiliare ne è porzione, è in stato di manutenzione generale degradato con facciate intonacate e non tinteggiate con evidenti tracce di degrado.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano primo del maggior fabbricato condominiale ubicato in Pescia (PT), via della Maddalena n. 1. L'abitazione si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. L'abitazione risulta posta nel centro storico della cittadina lungo la sponda sinistra dell'omonimo fiume, in zona completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi ed infrastrutture.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come da certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Pescia, risultano residenti nell'immobile oggetto di perizia i sigg.ri: - **** Omissis ****; - **** Omissis ****. Si evidenzia che a seguito di richiesta inviata all'Agenzia delle Entrate in data 03/08/2026 protocollata al numero 60079 e seguente sollecito del 04/09/2026 protocollato al numero 65056, la stessa ha risposto in data 09/09/2026 trasmettendo copia dell'interrogazione all'anagrafe tributaria dalla quale è stato possibile desumere che risulta in essere un contratto di comodato gratuito in favore della **** Omissis **** stipulato in data 01/01/2019 e registrato in data 04/02/2019 del quale però non è stata fornita la copia che è stata richiesta. Si allega: - certificato di residenza e stato di famiglia (Allegato n. 7) - interrogazione all'anagrafe tributaria (Allegato n. 12)		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Pescia il 21/03/2006
  Reg. gen. 1662 - Reg. part. 392
  Quota: 1/1
  Importo: € 175.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 70.000,00
  Rogante: Coppola Bottazzi
  Data: 20/03/2006
  N° repertorio: 37914
  N° raccolta: 7777
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione di garanzia ipotecaria di mutuo
  Iscritto a Pescia il 04/02/2026
  Reg. gen. 592 - Reg. part. 108
  Quota: 1/1
  Importo: € 175.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 70.000,00
  Rogante: 3,62
  Data: 20/03/2006
  N° repertorio: 37914
  N° raccolta: 7777
  Note: Si precisa che nel quadro D della presente iscrizione ipotecaria in rinnovazione si legge quanto segue: L'IPOTECA NN.1662/392 DEL 21/03/2006 ERA A FAVORE DI MELIORBANCA SPA. IL NUOVO CREDITORE E' SESTANTE FINANCE SRL C.F. 03367430968. LA SOCIET SESTANTE FINANCE S.R.L. HA SOTTOSCRITTO CON MELIORBANCA S.P.A. UN CONTRATTO DI CESSIONE IN BLOCCO E PRO SOLUTO DI CREDITI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 1 E 4 DELLA LEGGE130 E DELL'ARTICOLO 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO AVENTE AD OGGETTO UN PORTAFOGLIO DI CREDITI DERIVANTI DA MUTUI IPOTECARI EROGATI DA MELIORBANCA STESSA, MEGLIO INDIVIDUATI IN BASE AGLI AVVISI DI CESSIONE PUBBLICATI NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA RISPETTIVAMENTE DEL 18DICEMBRE 2003, 31' MARZO 2004, 1 LUGLIO 2004, 29 SETTEMBRE2004, 24 DICEMBRE 2004 E 25MARZO 2005 (DI SEGUITO, I CREDITI SESTANTE 1); B) SESTANTE W S.R.L. HA STIPULATO CON MELIORBANCA CONTRATTI DI CESSIONE IN BLOCCO E PRO SOLUTO DI CREDITI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 1 E4 DELLA LEGGE 130 E DELL'ARTICOLO 58 DEL. TESTO UNICO BANCARIO AVENTI AD OGGETTO DIVERSI PORTAFOGLI DI CREDITI DERIVANTI DA MUTUI IPOTECARI EROGATI DA MELIORBANCA STESSA, MEGLIO INDIVIDUATI IN BASE AI SEGUENTI AVVISI DI CESSIONE PUBBLICATI SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA: - AVVISI DI CESSIONE PUBBLICATI NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA RISPETTIVAMENTE DEL 25 MAGGIO2004, 6 LUGLIO 2004, 3 AGOSTO 2004, 2SETTEMBRE 2004, 5OTTOBRE 2004, 4 NOVEMBRE 2004, 25 MARZO 2005, 25 GIUGNO 2005, 27 SETTEMBRE 2005, 2 GENNAIO 2006 E 22 MARZO 2006

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(DI SEGUITO, "CREDITI SESTANTE 2"); - AVVISI DI CESSIONE PUBBLICATI NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA RISPETTIVAMENTE DEL 11 DICEMBRE2004, 3 FEBBRAIO 2005, 2 MARZO 2005, 2 APRILE 2005, 30APRILE 2005, 31 MAGGIO 2005, 6 LUGLIO 2005, 29 LUGLIO 2005,31 AGOSTO 2005, 27 SETTEMBRE 2005, 30 NOVEMBRE 2005, 11APRILE 2006, 8 LUGLIO 2006, 4 OTTOBRE 2006, 9 GENNAIO 2007 E7 APRILE 2007 (DI SEGUITO, "CREDITI SESTANTE 3"); - AVVISI DI CESSIONE PUBBLICATI NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA RISPETTIVAMENTE DEL 27 DICEMBRE2005, 6 FEBBRAIO 2006, 28 FEBBRAIO 2006, 7 APRILE 2006, 4MAGGIO 2006, 5 LUGLIO 2006, 18 OTTOBRE 2006, 22 MARZO 2007,23. GIUGNO 2007, 18 SETTEMBRE 2007, 20 DICEMBRE 2007 E 15 MARZO 2008 (DI SEGUITO, "CREDITI SESTANTE 4" E, UNITAMENTE AI CREDITI SESTANTE 1, AI CREDITI SESTANTE 2 E AI CREDITI SESTANTE 3, I "CREDITI"); - SESTANTE FINANCE S.R.L. HA SOTTOSCRITTO CON SESTANTE W S.R.L. CONTRATTI DI CESSIONE DEI CREDITI IN BLOCCO E PRO SOLUTO AI SENSI DEI QUALI SESTANTE W S.R.L. HA CEDUTO I CREDITI SESTANTE 2, I CREDITI SESTANTE 3 E I CREDITI SESTANTE 4 A SESTANTE FINANCE S.R.L., COME RISULTA DAI SEGUENTI AVVISI GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA: - AVVISO DI CESSIONE PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 28 DICEMBRE 2010, CON RIFERIMENTO AI CREDITI SESTANTE 2; - AVVISO DI CESSIONE PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 21 LUGLIO 2007, CON RIFERIMENTO AI CREDITI SESTANTE 3; - AVVISO DI CESSIONE PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 26 LUGLIO 2008, CON RIFERIMENTO AI CREDITI SESTANTE 4; - PER EFFETTO DELLE CESSIONI PREDETTE, CON RIFERIMENTO AL CONTENUTO ED OGGETTO CONTRATTUALE, SESTANTE FINANCE S.R.L. SUCCEDUTA, A TITOLO PARTICOLARE, NEI RAPPORTI GIURIDICI ATTIVI E PASSIVI GI DI TITOLARIT DELLA BANCA CEDENTE E DI QUELLI GIACQUISTATI DA SESTANTE FINANCE W S.R.L.; TRA I CREDITI CEDUTI A SESTANTE FINANCE S.R.L. COMPRESO QUELLO DI CUI AL PRESENTE ATTO. SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' USUFRUENDO DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE DALL'ART. 15 DPR 601/73.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescia il 20/01/2026
  Reg. gen. 283 - Reg. part. 221
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009