

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cappellini Andrea Guido Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.395, piano S1-T-1-2-3 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.395/A, piano T-1 .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.355, piano S1-T-1 .....	5
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia.....	12
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità.....	13
Confini .....	13
Consistenza .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Stato di occupazione .....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	18

Regolarità edilizia.....	18
Lotto 3 .....	19
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19
Titolarità.....	19
Confini .....	20
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	22
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	26
Regolarità edilizia.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	29
<b>Lotto 3</b> .....	30
Riepilogo bando d'asta .....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	33
<b>Lotto 3</b> .....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2020 del R.G.E. ....	35
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.677.420,00</b> .....	35
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 328.900,00</b> .....	35
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 721.029,00</b> .....	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	37
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.395, piano S1-T-1-2-3 .....	37
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.395/A, piano T-1 .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.355, piano S1-T-1 .....	40

## INCARICO

---

All'udienza del 19/12/2020, il sottoscritto Arch. Cappellini Andrea Guido Francesco, con studio in Via Salvatore Quasimodo N.21 - 51100 - Pistoia (PT), email studiocappellini@tiscali.it, PEC studiocappellini@pec.it, Tel. 0573 934525, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.395, piano S1-T-1-2-3
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.395/A, piano T-1
- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.355, piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BARTOLINI N.395, PIANO S1-T-1-2-3**

---

Villa con caratteristiche di lusso e pregevole architettura, distribuita su 4 livelli (dal piano terra al piano terzo-sottotetto). L'immobile, in aderenza ad altro edificio, fa parte di un più ampio compendio comprendente ampio parco con lago (il tutto a comune con altre due unità immobiliari), e comprende un edificio adibito a spogliatoio, una piscina e un locale tecnico esclusivi.

L'immobile è ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Larciano, denominata Case Nuove.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - VILLA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BARTOLINI N.395/A, PIANO T-1**

---

Villa costituita da unità immobiliare disposta su due livelli, in adiacenza all'unità immobiliare principale del compendio costituito in totale da tre unità immobiliari e ampio parco con lago (a comune con le altre due unità immobiliari). L'immobile si presenta attualmente in disuso e necessita di lavori di rinnovamento.

L'immobile è ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Larciano, denominata Case Nuove.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 3 - VILLA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BARTOLINI N.355, PIANO S1-T-1**

---

Villa con caratteristiche di lusso e pregevole architettura, in ottimo stato di manutenzione, distribuita su 2 livelli e libera sui quattro lati; completano la proprietà un piano interrato adibito a taverna e un porticato in aderenza all'immobile. L'edificio fa parte di un più ampio compendio comprendente ampio parco con lago (il tutto a comune con altre due unità immobiliari). L'immobile è ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Larciano, denominata Case Nuove.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

### LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.395, piano S1-T-1-2-3

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

### 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	627,00 mq	824,00 mq	1,00	824,00 mq	3,00 m	T-1-2
Soffitta	204,00 mq	232,00 mq	0,25	58,00 mq	2,00 m	3
Terrazza	109,00 mq	109,00 mq	0,20	21,80 mq	0,00 m	1-2
spogliatoio	35,00 mq	45,00 mq	0,50	22,50 mq	2,50 m	T
Cantina	23,00 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq	3,00 m	S1
locale tecnico	3,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	1,30 m	T
piscina	210,00 mq	210,00 mq	0,25	52,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>984,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>15,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1132,06 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/2005 al 16/11/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 16, Part. 182, Sub. 2 Categoria A8 Cl.4, Cons. 32 Rendita € 2.809,53 Piano S1-T-1-2-3
Dal 16/11/2005 al 07/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 16, Part. 182, Sub. 2 Categoria A8 Cl.4, Cons. 34 Rendita € 2.985,12 Piano S1-T-1-2-3
Dal 16/11/2005 al 23/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 16, Part. 182, Sub. 2 Categoria A8 Cl.4, Cons. 34 Rendita € 2.985,12 Piano S1-T-1-2-3
Dal 23/05/2014 al 14/04/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 16, Part. 182, Sub. 2 Categoria A8 Cl.4, Cons. 34 Rendita € 2.985,12 Piano S1-1-2-3
Dal 14/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 16, Part. 182, Sub. 2 Categoria A8

		Cl.4, Cons. 34 Rendita € 2.985,12 Piano S1-T-1-2-3
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>05/01/2021</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 16, Part. 182, Sub. 2 Categoria A8 Cl.4, Cons. 34 Superficie catastale 928 mq Rendita € 2.958,12 Piano S1-T-1-2-3

Il periodo di riferimento è quello che va dalla data di costituzione 16.11.2005 fino alla visura attuale. L'unità immobiliare deriva da variazione delle precedenti unità immobiliari soppresse: foglio 16 particella 182 e foglio 16 particella 183 sub 1-2.

Si fa presente che il verbale di pignoramento immobili comprende anche le seguenti unità immobiliari: foglio 16 particella 182 sub.4-5-6 e foglio 16 particelle 763-204-293-1134-1136, dalle quali le attuali unità immobiliari pignorate risultano derivate e che risultano soppresse.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	182	2		A8	4	34	928 mq	2985,12 €	S1-T-1-2-3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile è stato riscontrato che non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- risulta tamponata la porta di collegamento con l'unità immobiliare attigua;
- non risulta presente una piccola finestra sul lato posteriore dell'immobile (piano terra vicino all'ingresso adiacente all'unità immobiliare contigua) che invece è stata rappresentata nella planimetria;
- risultano presenti due armadi a muro al piano primo e due al piano secondo non rappresentati nella planimetria;
- risultano realizzate n.4 finestre a tetto al piano terzo (soffitta) che non sono rappresentate nella planimetria;

Occorrerà quindi presentare una variazione catastale con procedura DOCFA per la regolarizzazione, con una spesa totale prevista per costi fissi di presentazione e spese tecniche pari a circa euro 500,00.

## PRECISAZIONI

---

Sono riportati i seguenti numeri civici afferenti agli immobili del compendio: n.355-395-395/A. Esiste inoltre un altro accesso alla proprietà da Via Corsini, ai civici n.1330 e 1330/A.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Risulta a comune il parco (superficie circa 15.000mq) identificato al Catasto al foglio 16 particella 182 subalterni 1 e 7 su cui insiste un laghetto (Beni comuni non censibili). Il parco, attualmente in precario stato di manutenzione, è costituito da prato, piante anche ad alto fusto, piccolo oliveto, e in parte risulta incolto.

Sul parco, oltre agli immobili abitativi, sono presenti anche una piscina, relativo spogliatoio ed un piccolo locale tecnico, che però sono individuati al foglio 16 particella 182 subalterno 2 (e quindi afferiscono all'abitazione individuata con lo stesso subalterno-sub.2). Il parco è delimitato da muro di cinta in muratura e ringhiera metallica.

Nel caso di vendita divisa in n.3 lotti come predisposto nella presente perizia, sarebbe auspicabile rendere anche la piscina e lo spogliatoio a comune con tutte le unità immobiliari.

Il compendio è accessibile (passo carrabile) sia da Via Bartolini sia da Via Corsini.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Villa con caratteristiche di lusso e pregevole architettura, distribuita su 4 livelli (dal piano terra al piano terzo-sottotetto) oltre ad un piano interrato. L'immobile, in aderenza ad altro edificio, costituisce l'edificio principale di un più ampio compendio comprendente ampio parco con lago (il tutto a comune con altre due unità immobiliari), e comprende un edificio adibito a spogliatoio, una piscina e un locale tecnico esclusivi.

I quattro livelli fuori terra sono collegati da due scale (una principale ed una di servizio).

Sono presenti: al piano terra ingresso, salone doppio, pranzo, cucina, studio, lavanderia, altra zona pranzo con grande camino ed ulteriore cucina, disimpegni; al piano primo n.3 camere, un guardaroba, n.3 servizi igienici, disimpegno e due terrazze; al piano secondo n.4 camere, n.4 servizi igienici e disimpegni; al piano terzo (sottotetto) una soffitta con altezza variabile da cm.130 a cm.265, oltre a zona sottotetto nella parte con altezza inferiore a cm.130.

L'immobile, ristrutturato nell'anno 2005, si presenta in buono stato di manutenzione e con finiture di pregio;

la struttura portante è in muratura di forte spessore, con pareti intonacate e tinteggiate e presenza di bugnatura fino al piano primo della facciata principale e intorno alle aperture; la copertura è a falde con manto in tegole di cotto. L'altezza libera interna varia da 285 a 295 cm circa.

Gli infissi sia esterni che interni sono in legno (le aperture esterne sono provviste di persiane in legno), i pavimenti sono realizzati in resina, cotto oppure marmo; i rivestimenti di bagni e cucina in ceramica oppure resina; sono inoltre presenti n.3 camini di ragguardevole dimensione.

Al piano interrato è ubicata la centrale termica, per il relativo impianto autonomo di riscaldamento alimentato a gas metano; sono inoltre presenti ed in buono stato gli impianti elettrico, idrico, telefonico e di allarme.

Completano la proprietà una piscina interrata esclusiva, con relativo edificio adibito a spogliatoio in precario stato di manutenzione, e locale tecnico per il funzionamento della piscina stessa. La proprietà insiste su grande parco di circa 15.000mq a comune con le altre due unità immobiliari che costituiscono il compendio pignorato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal figlio degli stessi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>14/05/1984</b> al <b>07/03/2006</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LENZI CIRO	14/05/1984	19510	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	15/05/1984	2902	2177
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/03/2006</b> al <b>05/01/2021</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LENZI RAFFAELE	07/03/2006	47119	25167
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	14/03/2006	2518	1567
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 05/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 16/04/2007  
Reg. gen. 3898 - Reg. part. 1008  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Percentuale interessi: 4,959 %  
Rogante: LENZI RAFFAELE  
Data: 12/04/2007  
N° repertorio: 50642  
N° raccolta: 27745
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 12/01/2015  
Reg. gen. 199 - Reg. part. 29  
Quota: 1/1  
Importo: € 394.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 197.000,00  
Percentuale interessi: 4,678 %  
Rogante: CALCINAI SIMONE  
Data: 29/12/2014  
N° repertorio: 12905  
N° raccolta: 11374
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 28/05/2018  
Reg. gen. 4537 - Reg. part. 649  
Quota: 1/1  
Importo: € 134.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 670.000,00

Interessi: € 670.000,00

Rogante: LENZI RAFFAELE

Data: 28/05/2018

N° repertorio: 73530

N° raccolta: 42720

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 16/04/2020

Reg. gen. 2723 - Reg. part. 399

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 115.219,98

Spese: € 2.476,50

Rogante: TRIBUNALE DI PRATO

Data: 25/03/2020

N° repertorio: 842

### Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a PISTOIA il 16/04/2009

Reg. gen. 3141 - Reg. part. 1857

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- **MODIFICA DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a PISTOIA il 20/09/2013

Reg. gen. 6561 - Reg. part. 4609

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 08/10/2020

Reg. gen. 7939 - Reg. part. 5189

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento urbanistico del Comune di Larciano classifica l'immobile in "Insediamenti urbani-Centri storici ed Aree di valore storico ambientale" - "zona A2-Ville e complessi edilizi con parchi e giardini di particolare pregio".

Gli interventi edilizi ammessi sono riportati all'art.44 paragrafo 3.2 delle Norme Tecniche di attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile in oggetto, da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Larciano, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.2/A del 27.04.1976

- Concessione Edilizia in sanatoria n.947 del 07.12.2005 prot.208

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile è stato riscontrato che non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle pratiche edilizie presentate, in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- risulta tamponata la porta di collegamento con l'unità immobiliare attigua;

- non risulta presente una piccola finestra sul lato posteriore dell'immobile (piano terra vicino all'ingresso adiacente all'unità immobiliare contigua) che invece è stata rappresentata nell'elaborato;

- non risulta presente un piccolo tramezzo nella zona cucina che invece risulta rappresentato nell'elaborato;

- non risultano rappresentati due camini ubicati al piano terra;

- risultano presenti due armadi a muro al piano primo e due al piano secondo non rappresentati nell'elaborato;

- non risulta realizzato un tramezzo nel vano bagno padronale che invece è rappresentato nell'elaborato;

- risultano realizzate n.4 finestre a tetto al piano terzo (soffitta) che non sono rappresentate nell'elaborato

(da indagini esperite e da colloquio intercorso con i tecnici comunali, dette finestre dovranno essere ridimensionate oppure tamponate);

- le altezze interne di alcuni vani non risultano congrue con quanto riportato nell'elaborato;

- i prospetti differiscono da quanto riportato nell'elaborato, per posizione e grandezza delle aperture;

- nell'edificio adibito a spogliatoio, sono presenti alcuni scalini nel locale tecnico, non rappresentati nell'elaborato;

E' inoltre presente un pergolato in legno in prossimità del locale spogliatoio della piscina, quindi posizionato nel parco a comune, che non è presente in nessuna istanza edilizia.

Occorrerà quindi presentare presso il Comune di Larciano una pratica edilizia per accertamento di conformità per la regolarizzazione; occorrerà inoltre integrare la Concessione Edilizia in sanatoria con gli elaborati "Prospetti e sezioni", che risultano assenti nella suddetta pratica, in quanto i relativi elaborati presenti nella Concessione Edilizia originaria non risultano conformi allo stato dei luoghi.

La spesa totale prevista per entrambe le pratiche ammonta, per sanzioni e spese tecniche, a circa euro 8.000,00.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

## LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.395/A, piano T-1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



### CONFINI

Mappale 182 sub 2, mappale 182 sub1 (BCNC).

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	240,00 mq	286,00 mq	1,00	286,00 mq	3,00 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				286,00 mq		
Incidenza condominiale:				15,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				328,90 mq		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/2005 al 07/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 182, Sub. 3 Categoria A7 Cl.4, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 973,52 Piano T-1
Dal 07/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 182, Sub. 3 Categoria A7 Cl.4, Cons. 13 Rendita € 973,52 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 05/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 182, Sub. 3 Categoria A7 Cl.4, Cons. 13 Superficie catastale 291 mq Rendita € 973,52 Piano T-1

Il periodo di riferimento è quello che va dalla data di costituzione 16.11.2005 fino alla visura attuale. L'unità immobiliare deriva da variazione delle precedenti unità immobiliari soppresse: foglio 16 particella 182 e foglio 16 particella 183 sub 1-2.

Si fa presente che il verbale di pignoramento immobili comprende anche le seguenti unità immobiliari: foglio 16 particella 182 sub.4-5-6 e foglio 16 particelle 763-204-293-1134-1136, dalle quali le attuali unità immobiliari pignorate risultano derivate e che risultano soppresse.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	182	3		A7	4	13	291 mq	973,52 €	T-1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile è stato riscontrato che non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- risulta tamponata la porta di collegamento con l'unità immobiliare attigua;
- non risulta rappresentato un camino ubicato al piano terra;
- risulta realizzata una finestra al piano primo lato opposto alla terrazza non rappresentata nell'elaborato;

Occorrerà quindi presentare una variazione catastale tramite procedura DOCFA per la regolarizzazione, con una spesa totale prevista per costi fissi di presentazione e spese tecniche di circa euro 500,00.

## PRECISAZIONI

---

Sono riportati i seguenti numeri civici afferenti agli immobili del compendio: n.355-395-395/A. Esiste inoltre un altro accesso alla proprietà da Via Corsini, ai civici n.1330 e 1330/A.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in precario stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Risulta a comune il parco (superficie circa 15.000mq) identificato al Catasto al foglio 16 particella 182 subalterni 1 e 7 su cui insiste un laghetto (Beni comuni non censibili). Il parco, attualmente in precario stato di manutenzione, è costituito da prato, piante anche ad alto fusto, piccolo oliveto, e in parte risulta incolto.

Sul parco, oltre agli immobili abitativi, sono presenti anche una piscina, relativo spogliatoio ed un piccolo locale tecnico, che però sono individuati al foglio 16 particella 182 subalterno 2 (e quindi afferiscono all'abitazione individuata con lo stesso subalterno-sub.2). Il parco è delimitato da muro di cinta in muratura e ringhiera metallica.

Nel caso di vendita divisa in n.3 lotti come predisposto nella presente perizia, sarebbe auspicabile rendere anche la piscina e lo spogliatoio a comune con tutte le unità immobiliari.

Il compendio è accessibile (passo carrabile) sia da Via Bartolini sia da Via Corsini.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Villetta in precario stato di manutenzione che risulta in disuso da diverso tempo, distribuita su 2 livelli (piano terra e piano primo); l'immobile, in aderenza all'edificio principale, costituisce un edificio secondario di un più ampio compendio comprendente ampio parco con lago (il tutto a comune con altre due unità immobiliari).

Sono presenti: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico e ripostiglio ricavato nel sottoscala; dalla scala si raggiunge il piano primo costituito da altro soggiorno, n.3 camere, due servizi igienici, ripostiglio, disimpegno e una terrazza sul prospetto posteriore.

La struttura portante è in muratura, con pareti intonacate e tinteggiate; la copertura è a falde con manto in tegole di cotto. L'altezza libera interna è pari a cm. 295.

Gli infissi sia esterni che interni sono in legno, i pavimenti e rivestimenti sono realizzati in granito e ceramica.

Nelle aperture esterne sono presenti persiane in legno.

Sono presenti impianto autonomo di riscaldamento alimentato a gas metano con caloriferi in alluminio e gli impianti elettrico ed idrico; tutti gli impianti risultano in disuso da molto tempo, e necessitano di rinnovamento, unitamente alle finiture di tutta l'unità immobiliare.

La proprietà insiste su grande parco di circa 15.000mq a comune con le altre due unità immobiliari che costituiscono il compendio pignorato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1984 al 07/03/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LENZI CIRO	14/05/1984	19510	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	15/05/1984	2902	2177
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 07/03/2006 al 05/01/2021	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
LENZI RAFFAELE	07/03/2006			47119	25167
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
PISTOIA	14/03/2006			2519	1568
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 05/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 16/04/2007  
Reg. gen. 3898 - Reg. part. 1008  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Percentuale interessi: 4,959 %  
Rogante: LENZI RAFFAELE  
Data: 12/04/2007  
N° repertorio: 50642  
N° raccolta: 27745
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 12/01/2015  
Reg. gen. 199 - Reg. part. 29  
Quota: 1/1  
Importo: € 394.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 197.000,00  
Percentuale interessi: 4,678 %  
Rogante: CALCINAI SIMONE  
Data: 29/12/2014  
N° repertorio: 12905  
N° raccolta: 11374
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 28/05/2018  
Reg. gen. 4537 - Reg. part. 649  
Quota: 1/1  
Importo: € 134.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 670.000,00  
Interessi: € 670.000,00  
Rogante: LENZI RAFFAELE

Data: 28/05/2018

N° repertorio: 73530

N° raccolta: 42720

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 16/04/2020

Reg. gen. 2723 - Reg. part. 399

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 115.219,98

Spese: € 2.476,50

Rogante: TRIBUNALE DI PRATO

Data: 25/03/2020

N° repertorio: 842

### Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a PISTOIA il 16/04/2009

Reg. gen. 3141 - Reg. part. 1857

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- **MODIFICA DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a PISTOIA il 20/09/2013

Reg. gen. 6561 - Reg. part. 4609

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 08/10/2020

Reg. gen. 7939 - Reg. part. 5189

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento urbanistico del Comune di Larciano classifica l'immobile in "Insediamenti urbani-Centri storici ed Aree di valore storico ambientale" - "zona A2-Ville e complessi edilizi con parchi e giardini di particolare pregio".

Gli interventi edilizi ammessi sono riportati all'art.44 paragrafo 3.2 delle Norme Tecniche di attuazione.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile in oggetto, da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Larciano, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.2/A del 27.04.1976

- Concessione Edilizia in sanatoria n.947 del 07.12.2005 prot.208

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile è stato riscontrato che non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle pratiche edilizie presentate, in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- risulta tamponata la porta di collegamento con l'unità immobiliare attigua;

- non risulta rappresentato un camino ubicato al piano terra;

- risulta realizzata una finestra al piano primo lato opposto alla terrazza non rappresentata nell'elaborato;

- i prospetti differiscono da quanto riportato nell'elaborato, per posizione e grandezza delle aperture.

E' inoltre presente un pergolato in legno in prossimità del locale spogliatoio della piscina, quindi posizionato nel parco a comune, che non è presente in nessuna istanza edilizia.

Occorrerà quindi presentare presso il Comune di Larciano una pratica edilizia per accertamento di conformità per la regolarizzazione; occorrerà inoltre integrare la Concessione Edilizia in sanatoria con gli elaborati "Prospetti e sezioni", che risultano assenti nella suddetta pratica.

La spesa totale prevista per entrambe le pratiche ammonta, per sanzioni e spese tecniche, a circa euro 8.000,00 (pratica da presentare unitamente all'unità immobiliare contigua-sub.2 in quanto la Concessione in sanatoria presentata le comprende entrambe).

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

### LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.355, piano S1-T-1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

#### 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

Mappale 182 sub 1 (BCNC - a comune), mappale 182 sub 7 (BCNC - a comune).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	248,00 mq	327,00 mq	1,00	327,00 mq	3,00 m	T-1
Autorimessa	87,00 mq	99,00 mq	0,50	49,50 mq	2,70 m	S1
Centrale termica	9,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,70 m	S1
Pergolato	64,00 mq	64,00 mq	0,40	25,60 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>404,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>15,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>465,18 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>19/03/2014</b> al <b>21/01/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 182, Sub. 8 Categoria A8 Cl.3, Cons. 11 Rendita € 823,75 Piano S1-T-1
Dal <b>21/01/2015</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 182, Sub. 8 Categoria A8 Cl.4, Cons. 15

		Rendita € 1.316,97 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 05/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 182, Sub. 8 Categoria A8 Cl.4, Cons. 15 Superficie catastale 445 mq Rendita € 1.316,97 Piano S1-T-1

Il periodo di riferimento è quello che va dalla data di costituzione 19.03.2014 fino alla visura attuale. L'unità immobiliare deriva da variazione delle precedenti unità immobiliari soppresse: foglio 16 particella 182 sub 4-5-6.

Si fa presente che il verbale di pignoramento immobili comprende anche le seguenti unità immobiliari: foglio 16 particella 182 sub.4-5-6 e foglio 16 particelle 763-204-293-1134-1136, dalle quali le attuali unità immobiliari pignorate risultano derivate e che risultano soppresse.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	182	8		A8	4	15	445 mq	1316,97 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile è stato riscontrato che non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- sul prospetto principale una finestra è stata sostituita con una porta;
- nel prospetto nord-ovest sono state realizzate due grandi aperture al piano terra non rappresentate nella planimetria; al piano primo dello stesso prospetto non sono state realizzate due grandi aperture con trafori in laterizio posti per coltello, rappresentate nella planimetria, in quanto la facciata risulta totalmente a pietra faccia vista;
- al piano terra:
  - è stata tamponata una apertura di collegamento fra cucina e pranzo, rappresentata invece aperta nell'elaborato;
  - il muro a ridosso della scala è di spessore maggiore rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato;
  - non risulta realizzata una porta scorrevole di comunicazione fra soggiorno e disimpegno, rappresentata invece nella planimetria;
  - la scala di accesso al piano interrato è priva di ventaglio, rappresentato invece nella planimetria;
- al piano primo:
  - è stata eseguita in modo difforme la divisione della tramezzatura fra bagno e guardaroba (la

posizione dei due vani è stata invertita);

Occorrerà quindi presentare una variazione catastale tramite procedura DOCFA per la regolarizzazione, con una spesa totale prevista per costi fissi di presentazione e spese tecniche di circa euro 500,00.

## PRECISAZIONI

---

Sono riportati i seguenti numeri civici afferenti agli immobili del compendio: n.355-395-395/A. Esiste inoltre un altro accesso alla proprietà da Via Corsini, ai civici n.1330 e 1330/A.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Risulta a comune il parco (superficie circa 15.000mq) identificato al Catasto al foglio 16 particella 182 subalterni 1 e 7 su cui insiste un laghetto (Beni comuni non censibili). Il parco, attualmente in precario stato di manutenzione, è costituito da prato, piante anche ad alto fusto, piccolo oliveto, e in parte risulta incolto.

Sul parco, oltre agli immobili abitativi, sono presenti anche una piscina, relativo spogliatoio ed un piccolo locale tecnico, che però sono individuati al foglio 16 particella 182 subalterno 2 (e quindi afferiscono all'abitazione individuata con lo stesso subalterno-sub.2). Il parco è delimitato da muro di cinta in muratura e ringhiera metallica.

Nel caso di vendita divisa in n.3 lotti come predisposto nella presente perizia, sarebbe auspicabile rendere anche la piscina e lo spogliatoio a comune con tutte le unità immobiliari.

Il compendio è accessibile (passo carrabile) sia da Via Bartolini sia da Via Corsini.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Villa con caratteristiche di lusso e pregevole architettura, distribuita su 2 livelli fuori terra (piano terra e piano primo) oltre ad un piano interrato. L'immobile, libero sui quattro lati, fa parte di un più ampio compendio comprendente ampio parco con lago (il tutto a comune con altre due unità immobiliari).

Sono presenti: al piano terra soggiorno doppio con camino, pranzo, cucina, studio, lavanderia, guardaroba, servizio igienico e disimpegni; al piano primo n.3 camere, guardaroba, n.2 servizi igienici, disimpegno e doppio volume.

L'altezza libera interna risulta variabile da cm.285 a cm.300.

L'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione e con finiture di pregio.

La struttura portante è in muratura di forte spessore, con pareti faccia vista in laterizio e pietra; la copertura è a falde con manto in tegole di cotto.

I solai sono in parte a voltine di laterizio ed in parte con struttura lignea (travi e travetti) e mezzane in cotto; il solaio in corrispondenza della scala e del doppio volume è in cristallo sorretto da struttura metallica.

Gli infissi esterni in legno risultano in gran parte come schermatura alla struttura a trafori in mattoni

di laterizio posati per coltello mantenuta come la preesistente finestra da fienile; anche gli infissi interni sono in legno, i pavimenti e i rivestimenti sono realizzati in resina.

Al piano interrato è ricavata una zona "taverna", raggiungibile dalla scala ubicata in prossimità della lavanderia, che comprende un grande salone, illuminato da grande vetrata di accesso, con angolo cottura e grande camino in pietra, due vani, un servizio igienico e una lavanderia; la pavimentazione ed il rivestimento della scala sono in cotto di ottima fattura, il rivestimento del bagno in resina.

L'altezza libera interna di detti locali interrati è di cm.270; adiacente risulta presente un altro vano, con accesso indipendente, adibito a centrale termica.

La parte interrata dell'abitazione è raggiungibile anche tramite una rampa carrabile che si sviluppa sul retro dell'edificio.

L'impianto di riscaldamento, autonomo ed alimentato a gas metano, è realizzato a pavimento; sono inoltre presenti ed in buono stato gli impianti elettrico, idrico, telefonico, videocitofonico e di allarme.

Adiacente all'edificio è presente un ampio porticato, aperto su tre lati, realizzato con struttura lignea e copertura in manto di laterizio.

La proprietà insiste su grande parco di circa 15.000mq a comune con le altre due unità immobiliari che costituiscono il compendio pignorato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal figlio degli esecutati e relativa famiglia (moglie e un figlio).



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1984 al 07/03/2006	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LENZI CIRO	14/05/1984	19510	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	15/05/1984	2902	2177
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/03/2006 al 01/07/2013	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LENZI RAFFAELE	07/03/2006	47119	25167
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	23/07/2013	2519	1568
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>07/03/2006</b> al <b>05/01/2021</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		LENZI RAFFAELE	07/03/2006	47119	25167
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	14/05/2006	2518	1567
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/07/2013</b> al <b>05/01/2021</b>	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CALCINAI SIMONE	01/07/2013	11504	10160
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	23/07/2013	5312	3705
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La donazione del 01.07.2013 riguarda un locale tecnico identificato nell'atto con il sub.4, che era stato acquistato da [REDACTED] nell'atto di compravendita del 07.03.2006; con la donazione [REDACTED] [REDACTED] a completato la proprietà di tutto l'immobile, il sub.4 è stato poi soppresso e inglobato nel sub.3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 05/01/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 16/04/2007  
Reg. gen. 3898 - Reg. part. 1008  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Percentuale interessi: 4,959 %  
Rogante: LENZI RAFFAELE  
Data: 12/04/2007  
N° repertorio: 50642  
N° raccolta: 27745
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 12/01/2015  
Reg. gen. 199 - Reg. part. 29  
Quota: 1/1  
Importo: € 394.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 197.000,00  
Percentuale interessi: 4,678 %  
Rogante: CALCINAI SIMONE  
Data: 29/12/2014  
N° repertorio: 12905  
N° raccolta: 11374
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 28/05/2018  
Reg. gen. 4537 - Reg. part. 649  
Quota: 1/1  
Importo: € 134.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 670.000,00  
Interessi: € 670.000,00  
Rogante: LENZI RAFFAELE  
Data: 28/05/2018  
N° repertorio: 73530  
N° raccolta: 42720
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PISTOIA il 16/04/2020  
Reg. gen. 2723 - Reg. part. 399

Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 115.219,98  
Spese: € 2.476,50  
Rogante: TRIBUNALE DI PRATO  
Data: 25/03/2020  
N° repertorio: 842

Trascrizioni  


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a PISTOIA il 16/04/2009  
Reg. gen. 3141 - Reg. part. 1857  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **MODIFICA DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a PISTOIA il 20/09/2013  
Reg. gen. 6561 - Reg. part. 4609  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 08/10/2020  
Reg. gen. 7939 - Reg. part. 5189  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Regolamento urbanistico del Comune di Larciano classifica l'immobile in "Insediamenti urbani-Centri storici ed Aree di valore storico ambientale" - "zona A2-Ville e complessi edilizi con parchi e giardini di particolare pregio".

Gli interventi edilizi ammessi sono riportati all'art.44 paragrafo 3.2 delle Norme Tecniche di attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'immobile in oggetto, da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Larciano, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- SCIA n.120 del 13.10.2011 prot. 11634 del 01.10.011
- SCIA (variante) n.135 del 10.12.2011 prot. 13055 del 07.11.2011
- SCIA (variante) n. 51 del 13.07.2012 prot. 5759 del 06.06.2012.

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile è stato riscontrato che non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati alle pratiche edilizie presentate, in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- sul prospetto principale una finestra è stata sostituita con una porta;
- sul prospetto tergale una finestra al piano terra è stata ingrandita ed una finestra al piano primo è stata realizzata senza trafori in laterizio posti per coltello (invece rappresentata nell'elaborato);
- nel prospetto nord-ovest sono state realizzate due grandi aperture al piano terra non rappresentate nell'elaborato relativo alle piante; al piano primo dello stesso prospetto non sono state realizzate due grandi aperture con "mandorlato", rappresentate nell'elaborato, in quanto la facciata risulta totalmente a pietra faccia vista;
- il pergolato presente in adiacenza alla facciata sud-est è stato realizzato come vero e proprio porticato, con struttura lignea e completa copertura in coppi e tegoli;
- al piano terra:
  - è stata tamponata una apertura di collegamento fra cucina e pranzo, rappresentata invece aperta nell'elaborato;
  - il muro a ridosso della scala è di spessore maggiore rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato;
  - non risulta realizzata una porta scorrevole di comunicazione fra soggiorno e disimpegno, rappresentata invece nell'elaborato;
  - la scala di accesso al piano interrato è priva di ventaglio, rappresentato invece nell'elaborato;
- al piano primo:
  - è stata eseguita in modo difforme la divisione della tramezzatura fra bagno e guardaroba (la posizione dei due vani è stata invertita);
  - al piano interrato è stata eseguita, al posto del garage, la suddivisione dell'ambiente tramite tramezzature al fine di realizzare n. 4 vani (comprendenti un servizio igienico ed una lavanderia), oltre ad un angolo cottura ed un camino nel salone principale.

E' inoltre presente un pergolato in legno in prossimità del locale spogliatoio della piscina, quindi posizionato nel parco a comune, che non è presente in nessuna istanza edilizia.

Occorrerà quindi presentare presso il Comune di Larciano una pratica edilizia per accertamento di conformità per la regolarizzazione, con una spesa totale prevista per sanzioni e spese tecniche di circa euro 6.000,00.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Data l'importanza degli immobili pignorati, la grandezza e la valutazione, si protende per la formazione di n.3 lotti corrispondenti alle 3 unità immobiliari già costituite, ponendo le due particelle mappale 182 sub 1-7 (BCNC) a comune con le tre unità immobiliari. Sarebbe auspicabile porre l'edificio adibito a spogliatoio e la piscina, attualmente in esclusiva all'edificio principale del compendio ed indentificato con il sub.2, a comune anche con le altre due unità immobiliari pignorate (sub. 3 e sub.8).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.395, piano S1-T-1-2-3  
Villa con caratteristiche di lusso e pregevole architettura, distribuita su 4 livelli (dal piano terra al piano terzo-sottotetto). L'immobile, in aderenza ad altro edificio, fa parte di un più ampio compendio comprendente ampio parco con lago (il tutto a comune con altre due unità immobiliari), e comprende un edificio adibito a spogliatoio, una piscina e un locale tecnico esclusivi. L'immobile è ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Larciano, denominata Case Nuove.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 182, Sub. 2, Categoria A8

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

Valore di stima del bene: € 1.677.420,00

La valutazione dei beni è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo, adottando la stima per "valore di mercato", stabilendo il prezzo unitario in base al quale vengono compravenduti gli immobili aventi caratteristiche simili.

Si precisa che non è stato possibile reperire atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili.

E' stato considerato quanto riportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che indica per abitazioni in ville e villini nella zona in oggetto ed in stato conservativo normale un prezzo medio al metro quadrato che va da un minimo di euro 1.400,00 ad un massimo di euro 1.550,00.

Il borsino immobiliare del sito borsinoimmobiliare.it riporta per abitazioni in ville e villini nella zona in oggetto un prezzo al metro quadrato che va da un minimo di euro 1.108,52 ad un massimo di euro 1.205,95.

Considerando le caratteristiche di pregio dell'immobile ed il grado delle finiture presenti, oltre al contesto delle parti comuni, si protende per considerare un prezzo al metro quadrato vicino al massimo indicato.

Da indagine esperite presso agenzie immobiliari della zona, a puro titolo esemplificativo, sono stati individuati i seguenti immobili proposti in vendita, della stessa tipologia (villa o casa indipendente ubicata in posizione periferica) ma con caratteristiche inferiori a quelle dell'immobile periziato, in quanto non sono stati reperiti immobili in vendita con caratteristiche paragonabili:

- 1) villa in buono stato di manutenzione di superficie pari a mq.250 con 500mq di giardino che viene proposta in vendita al prezzo di euro 210.000,00 e quindi per un prezzo al metro quadrato pari a euro 840,00;
- 2) villa disposta su tre livelli con ampio resede, di superficie pari a mq.300 che viene proposta in vendita al prezzo di euro 350.000,00 e quindi per un valore al metro quadrato pari a euro 1.166,00 (agenzia Mazzetti e Associati - riferim. agenzia n.2/0414);
- 3) Casa indipendente in buono stato di manutenzione di superficie pari a metri quadrati 400 e

parco di mq.4000 che viene proposta in vendita al prezzo di euro 395.000,00 e quindi per un valore al metro quadrato pari a euro 987,50 (agenzia La Meridiana - riferim. Agenzia n. C/783).

Sottolineando le caratteristiche inferiori degli immobili sopra menzionati rispetto all'immobile periziato, sia per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche, le finiture interne e il contesto generale, si indica nuovamente un valore massimo fra quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate, fissando un prezzo pari a euro 1.500/mq.

Nel prezzo indicato è già stato considerato il costo relativo alle regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.395, piano S1-T-1-2-3	1132,06 mq	1.500,00 €/mq	€ 1.677.420,00	100,00%	€ 1.677.420,00
Valore di stima:					€ 1.677.420,00

Valore di stima: € 1.677.420,00

**Valore finale di stima: € 1.677.420,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.395/A, piano T-1  
Villa costituita da unità immobiliare disposta su due livelli, in adiacenza all'unità immobiliare principale del compendio costituito in totale da tre unità immobiliari e ampio parco con lago (a comune con le altre due unità immobiliari). L'immobile si presenta attualmente in disuso e necessita di lavori di rinnovamento. L'immobile è ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Larciano, denominata Case Nuove.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 182, Sub. 3, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 328.900,00  
La valutazione dei beni è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo, adottando la stima per "valore di mercato", stabilendo il prezzo unitario in base al quale vengono compravenduti gli immobili aventi caratteristiche simili.  
Si precisa che non è stato possibile reperire atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili.  
E' stato considerato quanto riportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che indica per abitazioni in ville e villini nella zona in oggetto ed in stato conservativo normale un prezzo medio al metro quadrato che va da un minimo di euro 1.400,00 ad un massimo di euro 1.550,00.  
Il borsino immobiliare del sito borsinoimmobiliare.it riporta per abitazioni in ville e villini nella zona in oggetto un prezzo al metro quadrato che va da un minimo di euro 1.108,52 ad un massimo di euro 1.205,95.

Da indagine esperite presso agenzie immobiliari della zona, a puro titolo esemplificativo, sono stati individuati i seguenti immobili proposti in vendita, della stessa tipologia (villa o casa indipendente ubicata in posizione periferica) ma in contesto con caratteristiche inferiori rispetto a quelle dell'immobile periziato.

- 1) villa in buono stato di manutenzione di superficie pari a mq.250 con 500mq di giardino che viene proposta in vendita al prezzo di euro 210.000,00 e quindi per un prezzo al metro quadrato pari a euro 840,00;
- 2) villa disposta su tre livelli con ampio resede, di superficie pari a mq.300 che viene proposta in vendita al prezzo di euro 350.000,00 e quindi per un valore al metro quadrato pari a euro 1.166,00 (agenzia Mazzetti e Associati - riferim. agenzia n.2/0414);
- 3) Casa indipendente in buono stato di manutenzione di superficie pari a metri quadrati 400 e parco di mq.4000 che viene proposta in vendita al prezzo di euro 395.000,00 e quindi per un valore al metro quadrato pari a euro 987,50 (agenzia La Meridiana - riferim. Agenzia n. C/783).

Considerando lo stato di manutenzione dell'immobile che necessita di opere di rinnovamento, e considerando anche il contesto generale, si indica un valore pari a euro 1.000/mq.

Nel prezzo indicato è già stato considerato il costo relativo alle regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villa Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.395/A, piano T-1	328,90 mq	1.000,00 €/mq	€ 328.900,00	100,00%	€ 328.900,00
				Valore di stima:	€ 328.900,00

Valore di stima: € 328.900,00

**Valore finale di stima: € 328.900,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.355, piano S1-T-1  
Villa con caratteristiche di lusso e pregevole architettura, in ottimo stato di manutenzione, distribuita su 2 livelli e libera sui quattro lati; completano la proprietà un piano interrato adibito a taverna e un porticato in aderenza all'immobile. L'edificio fa parte di un più ampio compendio comprendente ampio parco con lago (il tutto a comune con altre due unità immobiliari). L'immobile è ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Larciano, denominata Case Nuove.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 182, Sub. 8, Categoria A8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 721.029,00  
La valutazione dei beni è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo, adottando la stima per "valore di mercato", stabilendo il prezzo unitario in base al quale vengono compravenduti

gli immobili aventi caratteristiche simili.

Si precisa che non è stato possibile reperire atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili.

E' stato considerato quanto riportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che indica per abitazioni in ville e villini nella zona in oggetto ed in stato conservativo normale un prezzo medio al metro quadrato che va da un minimo di euro 1.400,00 ad un massimo di euro 1.550,00.

Il borsino immobiliare del sito borsinoimmobiliare.it riporta per abitazioni in ville e villini nella zona in oggetto un prezzo al metro quadrato che va da un minimo di euro 1.108,52 ad un massimo di euro 1.205,95.

Considerando le caratteristiche di pregio dell'immobile ed il grado delle finiture presenti, oltre al contesto delle parti comuni, si pretende per considerare un prezzo al metro quadrato vicino al massimo indicato.

Da indagine esperite presso agenzie immobiliari della zona, a puro titolo esemplificativo, sono stati individuati i seguenti immobili proposti in vendita, della stessa tipologia (villa o casa indipendente ubicata in posizione periferica) ma con caratteristiche inferiori a quelle dell'immobile periziato, in quanto non sono stati reperiti immobili in vendita con caratteristiche paragonabili:

1) villa in buono stato di manutenzione di superficie pari a mq.250 con 500mq di giardino che viene proposta in vendita al prezzo di euro 210.000,00 e quindi per un prezzo al metro quadrato pari a euro 840,00;

2) villa disposta su tre livelli con ampio resede, di superficie pari a mq.300 che viene proposta in vendita al prezzo di euro 350.000,00 e quindi per un valore al metro quadrato pari a euro 1.166,00 (agenzia Mazzetti e Associati - riferim. agenzia n.2/0414);

3) Casa indipendente in buono stato di manutenzione di superficie pari a metri quadrati 400 e parco di mq.4000 che viene proposta in vendita al prezzo di euro 395.000,00 e quindi per un valore al metro quadrato pari a euro 987,50 (agenzia La Meridiana - riferim. Agenzia n. C/783).

Sottolineando le caratteristiche inferiori degli immobili sopra menzionati rispetto all'immobile periziato, sia per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche, le finiture interne e il contesto generale, si indica nuovamente un valore massimo fra quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate, fissando un prezzo pari a euro 1.550/mq.

Nel prezzo indicato è già stato considerato il costo relativo alle regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villa Larciano (PT) - VIA BARTOLININ.355, piano S1-T-1	465,18 mq	1.550,00 €/mq	€ 721.029,00	100,00%	€ 721.029,00
				Valore di stima:	€ 721.029,00

Valore di stima: € 721.029,00

**Valore finale di stima: € 721.029,00**



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 09/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Cappellini Andrea Guido Francesco

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 3 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA 14.05.1984-COMPRVENDITA 07.03.2006-DONAZIONE 01.07.2013
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - C.E N.2/A/76 (SUB2-SUB3)-C.E. SANATORIA (SUB.2-UB.3)-SCIA N.120/2011-SCIA 135/2011-SCIA 51/2012 (SUB.8)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 69 Foto - FOTOGRAFIE
- ✓ N° 1 Ortofoto - ORTOFOTO
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI SUB2-SUB3-SUB8
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - ELABORATI ISTANZE EDILIZIE - C.E.2/A/76 (SUB 2-3)- C.E. SANATORIA (SUB.2-3)-SCIA 51/2012 (SUB.8)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.395, piano S1-T-1-2-3  
Villa con caratteristiche di lusso e pregevole architettura, distribuita su 4 livelli (dal piano terra al piano terzo-sottotetto). L'immobile, in aderenza ad altro edificio, fa parte di un più ampio compendio comprendente ampio parco con lago (il tutto a comune con altre due unità immobiliari), e comprende un edificio adibito a spogliatoio, una piscina e un locale tecnico esclusivi. L'immobile è ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Larciano, denominata Case Nuove. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 182, Sub. 2, Categoria A8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Regolamento urbanistico del Comune di Larciano classifica l'immobile in "Insediamenti urbani-Centri storici ed Aree di valore storico ambientale" - "zona A2-Ville e complessi edilizi con parchi e giardini di particolare pregio". Gli interventi edilizi ammessi sono riportati all'art.44 paragrafo 3.2 delle Norme Tecniche di attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 1.677.420,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.395/A, piano T-1  
Villa costituita da unità immobiliare disposta su due livelli, in adiacenza all'unità immobiliare principale del compendio costituito in totale da tre unità immobiliari e ampio parco con lago (a comune con le altre due unità immobiliari). L'immobile si presenta attualmente in disuso e necessita di lavori di rinnovamento. L'immobile è ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Larciano, denominata Case Nuove. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 182, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Regolamento urbanistico del Comune di Larciano classifica l'immobile in "Insediamenti urbani-Centri storici ed Aree di valore storico ambientale" - "zona A2-Ville e complessi edilizi con parchi e giardini di particolare pregio". Gli interventi edilizi ammessi sono riportati all'art.44 paragrafo 3.2 delle Norme Tecniche di attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 328.900,00**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.355, piano S1-T-1  
Villa con caratteristiche di lusso e pregevole architettura, in ottimo stato di manutenzione, distribuita su 2 livelli e libera sui quattro lati; completano la proprietà un piano interrato adibito a taverna e un porticato in aderenza all'immobile. L'edificio fa parte di un più ampio compendio comprendente ampio parco con lago (il tutto a comune con altre due unità immobiliari). L'immobile è ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Larciano, denominata Case Nuove. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 182, Sub. 8, Categoria A8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Regolamento urbanistico del Comune di Larciano classifica l'immobile in "Insediamenti urbani-Centri storici ed Aree di valore storico ambientale" - "zona

A2-Ville e complessi edilizi con parchi e giardini di particolare pregio". Gli interventi edilizi ammessi sono riportati all'art.44 paragrafo 3,2 delle Norme Tecniche di attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 721.029,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2020 DEL R.G.E.



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.677.420,00**

Bene N° 1 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.395, piano S1-T-1-2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 182, Sub. 2, Categoria A8	<b>Superficie</b>	1132,06 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Villa con caratteristiche di lusso e pregevole architettura, distribuita su 4 livelli (dal piano terra al piano terzo-sottotetto). L'immobile, in aderenza ad altro edificio, fa parte di un più ampio compendio comprendente ampio parco con lago (il tutto a comune con altre due unità immobiliari), e comprende un edificio adibito a spogliatoio, una piscina e un locale tecnico esclusivi. L'immobile è ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Larciano, denominata Case Nuove.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal figlio degli stessi.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 328.900,00**

Bene N° 2 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.395/A, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 182, Sub. 3, Categoria A7	<b>Superficie</b>	328,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in precario stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Villa costituita da unità immobiliare disposta su due livelli, in adiacenza all'unità immobiliare principale del compendio costituito in totale da tre unità immobiliari e ampio parco con lago (a comune con le altre due unità immobiliari). L'immobile si presenta attualmente in disuso e necessita di lavori di rinnovamento. L'immobile è ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Larciano, denominata Case Nuove.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 721.029,00**

Bene N° 3 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - VIA BARTOLINI N.355, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 182, Sub. 8, Categoria A8	<b>Superficie</b>	465,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in ottimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Villa con caratteristiche di lusso e pregevole architettura, in ottimo stato di manutenzione, distribuita su 2 livelli e libera sui quattro lati; completano la proprietà un piano interrato adibito a taverna e un porticato in aderenza all'immobile. L'edificio fa parte di un più ampio compendio comprendente ampio parco con lago (il tutto a comune con altre due unità immobiliari). L'immobile è ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Larciano, denominata Case Nuove.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal figlio degli esecutati e relativa famiglia (moglie e un figlio).		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BARTOLINI N.395, PIANO S1-T-1-2-3**

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 16/04/2007  
Reg. gen. 3898 - Reg. part. 1008  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Percentuale interessi: 4,959 %  
Rogante: LENZI RAFFAELE  
Data: 12/04/2007  
N° repertorio: 50642  
N° raccolta: 27745
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 12/01/2015  
Reg. gen. 199 - Reg. part. 29  
Quota: 1/1  
Importo: € 394.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 197.000,00  
Percentuale interessi: 4,678 %  
Rogante: CALCINAI SIMONE  
Data: 29/12/2014  
N° repertorio: 12905  
N° raccolta: 11374
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 28/05/2018  
Reg. gen. 4537 - Reg. part. 649  
Quota: 1/1  
Importo: € 134.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 670.000,00  
Interessi: € 670.000,00  
Rogante: LENZI RAFFAELE  
Data: 28/05/2018  
N° repertorio: 73530  
N° raccolta: 42720
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PISTOIA il 16/04/2020  
Reg. gen. 2723 - Reg. part. 399

Quota: 1/1  
 Importo: € 200.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 115.219,98  
 Spese: € 2.476,50  
 Rogante: TRIBUNALE DI PRATO  
 Data: 25/03/2020  
 N° repertorio: 842



- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a PISTOIA il 16/04/2009  
 Reg. gen. 3141 - Reg. part. 1857  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **MODIFICA DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a PISTOIA il 20/09/2013  
 Reg. gen. 6561 - Reg. part. 4609  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PISTOIA il 08/10/2020  
 Reg. gen. 7939 - Reg. part. 5189  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - VILLA UBIcata A LARCIANO (PT) - VIA BARTOLINI N.395/A, PIANO T-1**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a PISTOIA il 16/04/2007  
 Reg. gen. 3898 - Reg. part. 1008  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 1.500.000,00  
 Percentuale interessi: 4,959 %  
 Rogante: LENZIRAFFAELE  
 Data: 12/04/2007

N° repertorio: 50642

N° raccolta: 27745

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 12/01/2015  
Reg. gen. 199 - Reg. part. 29  
Quota: 1/1  
Importo: € 394.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 197.000,00  
Percentuale interessi: 4,678 %  
Rogante: CALCINAI SIMONE  
Data: 29/12/2014

N° repertorio: 12905

N° raccolta: 11374

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 28/05/2018  
Reg. gen. 4537 - Reg. part. 649  
Quota: 1/1  
Importo: € 134.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 670.000,00  
Interessi: € 670.000,00  
Rogante: LENZI RAFFAELE  
Data: 28/05/2018  
N° repertorio: 73530  
N° raccolta: 42720

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PISTOIA il 16/04/2020  
Reg. gen. 2723 - Reg. part. 399  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 115.219,98  
Spese: € 2.476,50  
Rogante: TRIBUNALE DI PRATO  
Data: 25/03/2020  
N° repertorio: 842

#### **Trascrizioni**

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**  
Trascritto a PISTOIA il 16/04/2009  
Reg. gen. 3141 - Reg. part. 1857  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **MODIFICA DI FONDO PATRIMONIALE**  
Trascritto a PISTOIA il 20/09/2013  
Reg. gen. 6561 - Reg. part. 4609  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a PISTOIA il 08/10/2020  
Reg. gen. 7939 - Reg. part. 5189  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

---

**BENE N° 3 - VILLA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA BARTOLINI N.355, PIANO S1-T-1**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 16/04/2007  
Reg. gen. 3898 - Reg. part. 1008  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.500.000,00  
Percentuale interessi: 4,959 %  
Rogante: LENZI RAFFAELE  
Data: 12/04/2007  
N° repertorio: 50642  
N° raccolta: 27745
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 12/01/2015  
Reg. gen. 199 - Reg. part. 29  
Quota: 1/1  
Importo: € 394.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 197.000,00  
Percentuale interessi: 4,678 %  
Rogante: CALCINAI SIMONE  
Data: 29/12/2014  
N° repertorio: 12905  
N° raccolta: 11374
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 28/05/2018  
Reg. gen. 4537 - Reg. part. 649  
Quota: 1/1

Importo: € 134.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 670.000,00  
 Interessi: € 670.000,00  
 Rogante: LENZI RAFFAELE  
 Data: 28/05/2018  
 N° repertorio: 73530  
 N° raccolta: 42720

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a PISTOIA il 16/04/2020  
 Reg. gen. 2723 - Reg. part. 399  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 200.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 115.219,98  
 Spese: € 2.476,50  
 Rogante: TRIBUNALE DI PRATO  
 Data: 25/03/2020  
 N° repertorio: 842

#### Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**  
 Trascritto a PISTOIA il 16/04/2009  
 Reg. gen. 3141 - Reg. part. 1857  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **MODIFICA DI FONDO PATRIMONIALE**  
 Trascritto a PISTOIA il 20/09/2013  
 Reg. gen. 6561 - Reg. part. 4609  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a PISTOIA il 08/10/2020  
 Reg. gen. 7939 - Reg. part. 5189  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura