

## TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cinelli Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

|                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                                              | 8  |
| Premessa .....                                                                                                             | 8  |
| Descrizione .....                                                                                                          | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                   | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                   | 9  |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno.....                             | 9  |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo..... | 9  |
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                  | 10 |
| <b>Bene N° 6</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 86, piano Terreno .....                  | 10 |
| Lotto 1 .....                                                                                                              | 11 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                                                | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                   | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                   | 11 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno.....                             | 11 |
| Titolarità .....                                                                                                           | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                   | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                   | 12 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno.....                             | 12 |
| Confini .....                                                                                                              | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                   | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                   | 13 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno.....                             | 13 |
| Consistenza .....                                                                                                          | 13 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                   | 13 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                   | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno .....                            | 14 |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                                                            | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                   | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                   | 14 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno .....                            | 15 |
| Dati Catastali .....                                                                                                       | 15 |

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 16 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno .....          | 16 |
| Precisazioni.....                                                                                        | 17 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 17 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 17 |
| Stato conservativo .....                                                                                 | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 18 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno .....          | 18 |
| Parti Comuni.....                                                                                        | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 18 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno .....          | 18 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                                | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 19 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno .....          | 19 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                             | 19 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 20 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno .....          | 20 |
| Stato di occupazione .....                                                                               | 21 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 21 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 21 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno .....          | 22 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                             | 22 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 22 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 24 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno .....          | 26 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                          | 28 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna ..... | 28 |

|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                    | 29 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno .....                             | 30 |
| Normativa urbanistica .....                                                                                                 | 31 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                    | 31 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                    | 31 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno .....                             | 31 |
| Regolarità edilizia .....                                                                                                   | 32 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                    | 32 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                    | 34 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno .....                             | 36 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                                         | 36 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                    | 36 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                    | 37 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno .....                             | 37 |
| Lotto 2 .....                                                                                                               | 37 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                                | 37 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 37 |
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                   | 37 |
| Titolarità .....                                                                                                            | 37 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 38 |
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                   | 38 |
| Confini .....                                                                                                               | 38 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 39 |
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                   | 39 |
| Consistenza .....                                                                                                           | 39 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 39 |
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                   | 39 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                            | 40 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 40 |

|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                   | 40 |
| Dati Catastali .....                                                                                                        | 40 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 40 |
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                   | 41 |
| Stato conservativo .....                                                                                                    | 41 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 41 |
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                   | 42 |
| Parti Comuni.....                                                                                                           | 42 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 42 |
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                   | 42 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                                                   | 42 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 42 |
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                   | 42 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                                                | 43 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 43 |
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                   | 43 |
| Stato di occupazione .....                                                                                                  | 44 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 44 |
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                   | 44 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                                | 44 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 44 |
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                   | 46 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                                             | 48 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 48 |
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                   | 48 |
| Normativa urbanistica .....                                                                                                 | 49 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 49 |



|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                   | 49 |
| Regolarità edilizia .....                                                                                                   | 50 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 50 |
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                   | 50 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                                         | 51 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 51 |
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno .....                   | 51 |
| Lotto 3 .....                                                                                                               | 51 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                                | 51 |
| Titolarità .....                                                                                                            | 51 |
| Confini .....                                                                                                               | 52 |
| Consistenza .....                                                                                                           | 52 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                            | 52 |
| Dati Catastali .....                                                                                                        | 53 |
| Stato conservativo .....                                                                                                    | 53 |
| Parti Comuni .....                                                                                                          | 53 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                                                   | 53 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                                                                | 54 |
| Stato di occupazione .....                                                                                                  | 54 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                                                | 54 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                                             | 56 |
| Normativa urbanistica .....                                                                                                 | 57 |
| Regolarità edilizia .....                                                                                                   | 57 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                                         | 57 |
| Stima / Formazione lotti .....                                                                                              | 58 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                                        | 58 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                                        | 64 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                                                                                        | 68 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                                                                                | 72 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                                        | 72 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                                        | 73 |
| <b>Lotto 3</b> .....                                                                                                        | 74 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2022 del R.G.E. ....                                                          | 75 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                                                        | 75 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                                                        | 76 |

|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Lotto 3</b> .....                                                                                                        | 78 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                                                               | 79 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna .....                    | 79 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno .....                             | 79 |
| <b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo ..... | 79 |



All'udienza del 02/09/2022, il sottoscritto Geom. Cinelli Nicola, con studio in Via Fiorentina, 50/4 - 51017 - Pescia (PT), email nicola.cinelli@gmail.com, PEC nicola.cinelli@geopec.it, Tel. 0572 477729, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno
- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 86, piano Terreno

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

QUOTA DI 1/2 di porzione di appartamento per civile abitazione con ingresso indipendente, posto al piano primo di un fabbricato di maggiori dimensioni, al quale si accede dalla strada pubblica attraverso un vialetto, una piccola rampa di scale ed un terrazzino esterni in proprietà esclusiva.

Composto da disimpegno, pranzo, soggiorno, ripostiglio, bagno, due camere e terrazza scoperta.

Si precisa che il vano cucina ed il loggiato, sul lato sud dell'appartamento ed al quale sono collegati e ne fanno parte funzionale, non fanno parte di questa unità immobiliare e di questo Bene 1, ma sono oggetto del Bene 2, ed unitamente formano il LOTTO 1.

Via Don Minzoni è una strada senza fondo, in zona compresa tra la Strada Regionale 346 Francesca e l'Autostrada Firenze Mare, nei pressi del raccordo autostradale di Montecatini Terme, zona che in virtù della vicinanza al centro del paese di Pieve a Nievole viene considerata come facente parte del centro.

La zona, nelle immediate vicinanze, è priva di aree pubbliche destinate a parcheggi ed a verde, è possibile lo stazionamento dei veicoli lungo la strada pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

QUOTA DI 1/2 di porzione di appartamento per civile abitazione con ingresso indipendente, posto al piano primo di un fabbricato di maggiori dimensioni, al quale si accede dalla strada pubblica attraverso un vialetto, una piccola rampa di scale ed un terrazzino esterni in proprietà esclusiva ma facenti parte dell'unità immobiliare di cui al Bene 1 di questo Lotto 1.

Composto da cucina, loggiato e terrazza scoperta. Si accede a detti vani attraverso la porzione di appartamento cui al Bene 1.

Via Don Minzoni è una strada senza fondo, in zona compresa tra la Strada Regionale 346 Francesca e l'Autostrada Firenze Mare, nei pressi del raccordo autostradale di Montecatini Terme, zona che in virtù della vicinanza al centro del paese di Pieve a Nievole viene considerata come facente parte del centro.

La zona, nelle immediate vicinanze, è priva di aree pubbliche destinate a parcheggi ed a verde, è possibile lo stazionamento dei veicoli lungo la strada pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO**

QUOTA DI 1/2 di autorimessa posta in Via Don Minzoni s.n.c., della superficie lorda di mq. 14,50.

Via Don Minzoni è una strada senza fondo, in zona compresa tra la Strada Regionale 346 Francesca e l'Autostrada Firenze Mare, nei pressi del raccordo autostradale di Montecatini Terme, zona che in virtù della vicinanza al centro del paese di Pieve a Nievole viene considerata come facente parte del centro.

La zona, nelle immediate vicinanze, è priva di aree pubbliche destinate a parcheggi ed a verde, è possibile lo stazionamento dei veicoli lungo la strada pubblica.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO**

QUOTA DI 1/4 di appartamento per civile abitazione posto al piano primo lato sud di un edificio di maggiore consistenza, con accessi indipendente dalla resede sul retro e dal vano scale condominiale, corredato da giardino sul lato est e lastrico solare a livello sul lato sud.

Composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con terrazza, cucina-pranzo con terrazza, due camere e bagno,

oltre a resede esclusiva sul lato est e lastrico solare a livello sul lato sud; si accede al giardino dall'esterno dall'area comune e dall'interno da scala privata dipartente da terrazzo della cucina.

L'ubicazione, nel centro abitato di Monsummano Terme, consente il comodo accesso a tutti i servizi e negozi essenziali; il parcheggio degli autoveicoli è possibile lungo la strada Galileo Galilei, mentre nelle vicinanze sono presenti aree pubbliche a verde.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO**

QUOTA DI 1/4 di negozio posto al piano terreno lato sud di un edificio di maggiore consistenza, con accesso dalla via Galilei attraverso la resede condominiale.

Composto da un unico vano, in cattivo stato di manutenzione e conservazione; la destinazione di negozio risulta essere non adatta sia per le caratteristiche dell'immobile (per le ridotte dimensioni), sia per l'ubicazione e la zona (di scarso interesse commerciale ed esclusivamente residenziale, nelle vicinanze non sono presenti esercizi, così come per gli altri quattro fondi dello stesso palazzo).

L'utilizzazione più consona potrà essere di autorimessa o locale sgombero/cantina a corredo dell'appartamento di cui al bene 1 del Lotto 2.

L'ubicazione è prossima al centro abitato di Monsummano Terme; il parcheggio degli autoveicoli è possibile lungo la strada Galileo Galilei, mentre nelle vicinanze sono presenti aree pubbliche a verde.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 6 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 86, PIANO TERRENO**

QUOTA DI 1/4 di negozio posto al piano terreno lato nord di un edificio di maggiore consistenza, con accesso dalla via Galilei attraverso la resede condominiale.

Composto da un unico vano, in cattivo stato di manutenzione e conservazione; la destinazione di negozio risulta essere non adatta sia per le caratteristiche dell'immobile (per le ridotte dimensioni), sia per l'ubicazione e la zona (di scarso interesse commerciale ed esclusivamente residenziale, nelle vicinanze non sono presenti esercizi, così come per gli altri quattro fondi dello stesso palazzo).

L'utilizzazione più consona potrà essere di autorimessa o locale sgombero/cantina di pertinenza di unità abitativa.

L'ubicazione è prossima al centro abitato di Monsummano Terme; il parcheggio degli autoveicoli è possibile lungo la strada Galileo Galilei, mentre nelle vicinanze sono presenti aree pubbliche a verde.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

---

**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO**

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

---

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)

I beni suddetti, essendo pervenuti per successione, sono beni personali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

I beni suddetti, essendo pervenuti per successione, sono beni personali.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/4)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)



I beni suddetti, essendo pervenuti per successione, sono beni personali.

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA

La porzione di abitazione confina nel complesso con via Don Minzoni, corte comune, proprietà [REDACTED], immobili di cui al Bene 2, saldo se altri.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA

La porzione di appartamento confina nel complesso con via Don Minzoni, corte comune, immobile di cui al Bene 1, area soprastante proprietà [REDACTED], saldo se altri.

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO

L'autorimessa confina nel complesso con via Don Minzoni, corte comune, beni [REDACTED] su più lati, saldo se altri.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA

| Destinazione                             | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano   |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|---------|
| Abitazione                               | 73,20 mq            | 92,00 mq            | 1            | 92,00 mq                        | 3,00 m  | Primo   |
| Terrazza                                 | 3,10 mq             | 3,10 mq             | 0.25         | 0,78 mq                         | 0,00 m  | Primo   |
| Vialetto/terrazzino<br>d'ingresso/resede | 46,00 mq            | 46,00 mq            | 0.18         | 8,28 mq                         | 0,00 m  | Terreno |
| Totale superficie convenzionale:         |                     |                     |              | 101,06 mq                       |         |         |
| Incidenza condominiale:                  |                     |                     |              | 0,00                            | %       |         |
| Superficie convenzionale complessiva:    |                     |                     |              | 101,06 mq                       |         |         |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda è comprensiva di quella del vano scala interno privato, mentre in quella netta la scala è stata esclusa.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 8,70 mq             | 10,90 mq            | 1            | 10,90 mq                        | 2,98 m  | Primo |
| Loggiato                              | 14,85 mq            | 17,90 mq            | 0.4          | 7,16 mq                         | 2,98 m  | Primo |
| Terrazza                              | 2,80 mq             | 2,80 mq             | 0.25         | 0,70 mq                         | 0,00 m  | primo |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 18,76 mq                        |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 18,76 mq                        |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano   |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|---------|
| Autorimessa                           | 11,80 mq            | 14,50 mq            | 0.5          | 7,25 mq                         | 3,55 m  | Terreno |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 7,25 mq                         |         |         |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |         |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 7,25 mq                         |         |         |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Compresi i diritti di comproprietà sulla corte comune rappresentata nel foglio di mappa 7 dal mappale 1454 di mq. 46.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

Vedi visure catastali storiche allegate.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**



Vedi visure catastali storiche allegate.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO**

Vedi visure catastali storiche allegate.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 7      | 239   | 3    |                     | A3        | 4      | 5,5         | 74 mq                | 355,06 € | 1°    | 371      |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                       |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 7                    | 1454  |      |       |                     |         |        | 46 mq                 |                    |                 |          |

**Corrispondenza catastale**

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

Compresi i diritti di comproprietà sulla corte comune mappale 1454 del foglio 7 di Pieve a Nievole. Si precisa che detta corte comune risulta erroneamente censita anche al catasto terreni con qualità "area rurale" di superficie mq. 46, e che dovrà essere soppressa dal suddetto catasto terreni a mezzo di "tipo mappale", per trovare rappresentazione solo al catasto fabbricati.

La planimetria urbana rappresenta già la suddetta corte comune mappale 1454 del foglio 7 di Pieve a Nievole.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 7      | 239   | 10   |                     | A3        | 4      | 1,5         | 18 mq                | 96,84 € | 1°    |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |         |        |                       |                    |                 |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                       |                    |                 |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha area ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |  |
| 7                    | 1454  |      |       |                     |         |        | 00.00.46 mq           |                    |                 |          |  |

**Corrispondenza catastale**

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

Compresi i diritti di comproprietà sulla corte comune mappale 1454 del foglio 7 di Pieve a Nievole. Si precisa che detta corte comune risulta erroneamente censita anche al catasto terreni con qualità "area rurale" di superficie mq. 46, e che dovrà essere soppressa dal suddetto catasto terreni a mezzo di "tipo mappale", per trovare rappresentazione solo al catasto fabbricati.

La planimetria urbana rappresenta già la suddetta corte comune mappale 1454 del foglio 7 di Pieve a Nievole.

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO**

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

|   |     |   |  |    |   |    |       |         |         |  |
|---|-----|---|--|----|---|----|-------|---------|---------|--|
| 7 | 239 | 9 |  | C3 | 4 | 13 | 13 mq | 49,01 € | Terreno |  |
|---|-----|---|--|----|---|----|-------|---------|---------|--|

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |            |                     |        |                       |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|------------|---------------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       |            | Dati di classamento |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità             | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 7                    | 1454  |      |       |            |                     |        | 46 mq                 |                    |                 |          |

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Compresi i diritti di comproprietà sulla corte comune mappale 1454 del foglio 7 di Pieve a Nievole. Si precisa che detta corte comune risulta erroneamente censita al catasto terreni con qualità "area rurale" di superficie mq. 46, e che dovrà essere soppressa dal suddetto catasto terreni a mezzo di "tipo mappale", per trovare rappresentazione al catasto fabbricati.

La planimetria urbana rappresenta già la suddetta corte comune mappale 1454 del foglio 7 di Pieve a Nievole.

L'unità immobiliare risulta accampionata con la categoria C/3 (Laboratorio), mentre nel titolo edilizio di riferimento (C.E. n.67/97) risulta "garage"; pertanto dovrà essere presentata pratica DOCFA per variazione della destinazione.

#### PRECISAZIONI

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

La porzione di appartamento oggetto del presente Bene 1, unitamente all'altra porzione descritta al Bene 2, costituisce una unità immobiliare funzionale ed "urbanistica". La rappresentazione catastale in due parti è dovuta alla non omogeneità delle proprietà delle due unità.

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

La porzione di appartamento oggetto del presente Bene 2, unitamente all'altra porzione descritta al Bene 1, costituisce una unità immobiliare funzionale ed "urbanistica". La rappresentazione catastale in due parti è dovuta alla non omogeneità delle proprietà delle due unità.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

Lo stato conservativo dell'appartamento è sufficiente. Le finiture sono datate anche se in buone condizioni. Il tetto, da considerare a comune con l'unità immobiliare sottostante al piano terreno ed avente struttura in legno, presenta travature sottodimensionate in funzione delle luci. La trave di colmo è stata puntellata con profili metallici a sezione circolare che appoggiano sul solaio di soffitta.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

Lo stato conservativo dell'appartamento è sufficiente. Le finiture sono datate anche se in buone condizioni. Il tetto, da considerare a comune con l'unità immobiliare sottostante al piano terreno ed avente struttura in legno, presenta travature sottodimensionate in funzione delle luci. La trave di colmo è stata puntellata con profili metallici a sezione circolare che appoggiano sul solaio di soffitta.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO**

Lo stato conservativo dell'autorimessa è insufficiente; si rileva la presenza di ammaloramenti dell'intonacatura per umidità di risalita.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

Le parti comuni sono costituite dalle murature portanti, dai solai, dalle fondazioni, dal suolo su cui insiste il fabbricato, dalla resede posta tra il fabbricato e la via Don Minzoni, nonché da tutte quelle parti che per uso, destinazione e consuetudine sono da ritenersi comuni.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

Le parti comuni sono costituite dalle murature portanti, dai solai, dalle fondazioni, dal suolo su cui insiste il fabbricato, dalla resede posta tra il fabbricato e la via Don Minzoni, nonché da tutte quelle parti che per uso, destinazione e consuetudine sono da ritenersi comuni.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO**

Le parti comuni sono costituite dalle murature portanti, dai solai, dalle fondazioni, dal suolo su cui insiste il fabbricato, dalla resede posta tra il fabbricato e la via Don Minzoni, nonché da tutte quelle parti che per uso, destinazione e consuetudine sono da ritenersi comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

L' impianto di riscaldamento con la caldaia posizionata nel soprascala a cui si accede dal pranzo, le tubazioni di adduzione dell'acqua calda e fredda, l'impianto elettrico ed i contatori di energia elettrica, gas ed acqua sono unici al servizio di questo Bene 1 e del Bene 2, che insieme costituiscono il LOTTO 1.

Sono in essere le consuete servitù di natura condominiale consistenti in tubazioni per scarico, adduzione acqua e gas, linee elettriche e telefoniche, poste nell'interno delle murature.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

L' impianto di riscaldamento con la caldaia posizionata nel soprascala a cui si accede dal pranzo, le tubazioni di adduzione dell'acqua calda e fredda, l'impianto elettrico ed i contatori di energia elettrica, gas ed acqua sono unici al servizio di questo Bene 1 e del Bene 2, che insieme costituiscono il LOTTO 1.

Sono in essere le consuete servitù di natura condominiale consistenti in tubazioni per scarico, adduzione acqua e gas, linee elettriche e telefoniche, poste nell'interno delle murature.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO**

Non risultano servitù se non quelle consuete di carattere condominiale, quali tubazioni per adduzione acqua e scarico, gas, linee elettriche, telefoniche, ecc.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

FONDAZIONI: non rilevabili.

ESPOSIZIONE: l'appartamento risulta esposto ad est ed a ovest.

ALTEZZA INTERNA UTILE: L'altezza interna utile è di metri 3,00.

STRUTTURE VERTICALI: in muratura ordinaria trattata ad intonaco civile.

SOLAI: in laterizio armato prefabbricato.

COPERTURA: tetto a capanna con struttura in legno e tabelle in laterizio. Le travi del tetto, che da un primo esame appaiono sottodimensionate, risultano puntellate con profili metallici che appoggiano sul solaio di soffitta.

MANTO DI COPERTURA: in coppi di cotto.

PARETI INTERNE: pareti portanti in muratura ordinaria e paretine divisorie in laterizio, trattate ad intonaco civile.

PAVIMENTAZIONI INTERNE: piastrelle in monocultura nel vano pranzo, di graniglia nelle camere, di ceramica nel bagno.

SCALE: a rampa unica rivestite in laste di trani.

INFISSI INTERNI: porte interne in legno tamburate e tinteggiate di colore chiaro.

INFISSI ESTERNI: tutti i vani ad eccezione del pranzo, avvolgibili esterni in legno, doppie finestre esterne in alluminio e finestre interne in legno; locale pranzo persiana in alluminio e porta finestra in alluminio.

IMPIANTO ELETTRICO: impianto elettrico intubato sottotraccia di vecchia realizzazione, apparecchiature esterne Ticino, quadro elettrico; da verificare la messa a terra e la rispondenza alle norme di sicurezza vigenti (in comune con il Bene 2).

IMPIANTO IDRAULICO: tubazioni sottobraccio di materiale non rilevabile, impianto di acqua calda e fredda per il bagno e la cucina (in comune con il Bene 2).



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: autonomo con caldaia murale a gas metano posizionata in un piccolo vano soprascala con accesso dal locale pranzo, marca ARGO, radiatori in ghisa e termostato ambiente (in comune con il Bene 2).

CUCINA: la cucina è ubicata nei locali del Bene 2 con cui questo Bene 1 costituisce un'unica unità (LOTTO 1).

ALTRI IMPIANTI: nel locale pranzo è presente un caminetto a legna in posizione angolare.

SOFFITTA: è presente la soffitta che ha accesso esclusivamente dall'appartamento, ma non risulta in proprietà esclusiva né da evidenze catastali né dal titolo di provenienza.



## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

FONDAZIONI: non rilevabili.

ESPOSIZIONE: l'appartamento risulta esposto ad est, ovest e sud.

ALTEZZA INTERNA UTILE: L'altezza interna utile è di metri 3,00.

STRUTTURE VERTICALI: in muratura ordinaria trattata ad intonaco civile.

SOLAI: in laterizio armato prefabbricato.

COPERTURA: tetto a capanna con struttura in legno e tabelle in laterizio. Le travi del tetto, che da un primo esame appaiono sottodimensionate, risultano puntellate con profili metallici che appoggiano sul solaio di soffitta.

MANTO DI COPERTURA: in coppi di cotto.

PARETI INTERNE: pareti portanti in muratura ordinaria e pareti divisorie in laterizio, trattate ad intonaco civile.

PAVIMENTAZIONI INTERNE: piastrelle in monocultura nel vano pranzo, di graniglia nelle camere, di ceramica nel bagno.

SCALE: a rampa unica rivestite in laste di trani.

INFISSI INTERNI: porte interne in legno tamburate e tinteggiate di colore chiaro.

INFISSI ESTERNI: tutti i vani ad eccezione del pranzo, avvolgibili esterni in legno, doppie finestre esterne in alluminio e finestre interne in legno; locale pranzo persiana in alluminio e porta finestra in alluminio.

IMPIANTO ELETTRICO: impianto elettrico intubato sottotraccia di vecchia realizzazione, apparecchiature esterne Ticino, quadro elettrico; da verificare la messa a terra a la rispondenza alle norme di sicurezza vigenti (in comune con il Bene 2).

IMPIANTO IDRAULICO: tubazioni sottobraccio di materiale non rilevabile, impianto di acqua calda e fredda per il bagno e la cucina (in comune con il Bene 2).

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: autonomo con caldaia murale a gas metano posizionata in un piccolo vano soprascala con accesso dal locale pranzo, marca ARGO, radiatori in ghisa e termostato ambiente (in comune con il Bene 2).

CUCINA: la cucina è ubicata nei locali del Bene 2 con cui questo Bene 1 costituisce un'unica unità (LOTTO 1).

ALTRI IMPIANTI: nel locale pranzo è presente un caminetto a legna in posizione angolare.

SOFFITTA: è presente la soffitta che ha accesso esclusivamente dall'appartamento, ma non risulta in proprietà esclusiva né da evidenze catastali né dal titolo di provenienza.



## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO**

FONDAZIONI: non rilevabili.

ESPOSIZIONE: l'autorimessa risulta esposta ad est e sud.

ALTEZZA INTERNA UTILE: L'altezza interna utile è di metri 3,55.

STRUTTURE VERTICALI: mista con pilastri e travi in calcestruzzo cementizio armato e muratura in muratura



portante trattata ad intonaco civile.

SOLAIO: in laterizio armato prefabbricato.

COPERTURA: tetto a capanna con struttura in legno e tabelle in laterizio. Le travi del tetto, che da un primo esame appaiono sottodimensionate, risultano puntellate con profili metallici che appoggiano sul solaio di soffitta.

MANTO DI COPERTURA: in coppi di cotto.

PAVIMENTAZIONI INTERNE: piastrelle in monocultura..

INFISSI ESTERNI: porta in metallo, finestra in legno.

IMPIANTO ELETTRICO: impianto elettrico di tipo elementare, di vecchia realizzazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/05/2022
- Scadenza contratto: 30/11/2022

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 350,00

L'unità immobiliare, unitamente con il bene 2 del Lotto 1, è stata concessa in locazione con contratto transitorio avente la durata di diciotto mesi (dal 1° giugno 2021 al 30 novembre 2022), senza possibilità di rinnovo alla scadenza, con canone di €. 350,00 mensili

Alla data del sopralluogo il contratto risultava scaduto ma il conduttore non aveva rilasciato l'immobile. Contratto di locazione registrato a Pescia il 27 maggio 2021 con codice identificativo TZV21T001011000WE.

In data 28 aprile 2023 è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per la ricerca di contratti di locazione, comodato od altro per l'immobile in oggetto.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/05/2021
- Scadenza contratto: 30/11/2022

#### Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

L'unità immobiliare, unitamente con il bene 1 del Lotto 1, è stata concessa in locazione con contratto transitorio avente la durata di diciotto mesi (dal 1° giugno 2021 al 30 novembre 2022), senza possibilità di rinnovo alla scadenza, con canone di €. 350,00 mensili

Alla data del sopralluogo il contratto risultava scaduto ma il conduttore non aveva rilasciato l'immobile. Contratto di locazione registrato a Pescia il 27 maggio 2021 con codice identificativo TZV21T001011000WE.

In data 28 aprile 2023 è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per la ricerca di contratti di locazione, comodato od altro per l'immobile in oggetto.

#### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO

L'autorimessa è in uso al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di comproprietario.

In data 28 aprile 2023 è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per la ricerca di contratti di locazione, comodato od altro per l'immobile in oggetto.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                      |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 05/05/1960 al 31/08/2012 | **** Omissis **** | Compravendita                             |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                   | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria di Monsummano Terme | 05/05/1960 | 2910          | 1276        |
|                              |                   | Trascrizione                              |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                    | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Pescia                                    | 19/05/1960 | 463           | 625         |

|                              |                   |                                              |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                   | Registrazione                                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Pescia                                       | 19/05/1960 | 1679          | 185         |
|                              |                   | Denuncia di Successione ( [REDACTED] )       |            |               |             |
| Dal 31/08/2012 al 02/12/2017 | **** Omissis **** | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                              | 31/08/2012 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Pescia                                       | 23/04/2013 | 1349          | 941         |
|                              |                   | Registrazione                                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Pescia                                       | 12/02/2013 | 99            | 9990        |
|                              |                   | Attestazione eredità [REDACTED]              |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 18/11/2014               | **** Omissis **** | Notaio Elena Mantellassi di Monsummano terme | 18/11/2014 | 38253         | 9720        |
|                              |                   | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Pescia                                       | 10/12/2014 | 4986          | 3902        |
|                              |                   | Registrazione                                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                              |            |               |             |
|                              |                   | Denuncia di Successione ( [REDACTED] )       |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                                              | 02/12/2017 |               |             |
| Dal 02/12/2017 al 05/02/2018 | **** Omissis **** | Trascrizione                                 |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Pescia                                       | 09/05/2018 | 210           | 990         |
|                              |                   | Registrazione                                |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Pescia                                       | 22/05/2018 | 2556          | 1771        |
|                              |                   | Rinuncia all'eredità [REDACTED]              |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Elena Mantellassi                     | 05/02/2018 | 40.132        | 11.196      |
|                              |                   |                                              |            |               |             |



|                |                   |                         |            |               |             |
|----------------|-------------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 21/12/2018 | **** Omissis **** | Trascrizione            |            |               |             |
|                |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Pescia                  |            |               |             |
|                |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Pescia                  | 15/02/2018 | 365           |             |
|                |                   | Successione a rettifica |            |               |             |
|                |                   | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   |                         | 21/12/2018 | 762           | 9990        |
|                |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Pescia                  | 06/03/2019 | 1143          | 777         |
|                |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                         |            |               |             |
|                |                   |                         |            |               |             |
|                |                   |                         |            |               |             |
|                |                   |                         |            |               |             |
|                |                   |                         |            |               |             |
|                |                   |                         |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con atto di accettazione tacita di eredità ai rogiti del Notaio Elena Mantellassi di Monsummano Terme del 18 novembre 2014 repertorio 38.253/9.720, il debitore Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha accettato l'eredità del padre Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (unitamente alla madre Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

L'atto risulta trascritto a Pescia il 10 dicembre 2014 Registro Generale n. 4.986 e Registro Particolare 3.902, sono indicati esclusivamente cinque immobili tutti posti nel Comune di Monsummano Terme.

Non risulta trascrizione di accettazione dell'eredità di

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti      |      |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------|------|---------------|-------------|
| Dal 04/08/1989 al 10/12/2003 | **** Omissis **** | Donazione |      |               |             |
|                              |                   | Rogante   | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

|                              |                   |                         |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                   | Notaio Ciro Lenzi       | 04/08/1989 | 30.117        |             |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Pescia                  | 18/08/1989 | 3.183         | 2.122       |
|                              |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Pescia                  | 21/08/1989 | 853           |             |
| Dal 17/06/1990 al 10/12/2003 | **** Omissis **** | Riunione di usufrutto   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                         |            |               |             |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                         |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                         |            |               |             |
|                              |                   | Riunione di usufrutto   |            |               |             |
| Dal 10/12/2003 al 02/12/2017 | **** Omissis **** | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                         |            |               |             |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                         |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                         |            |               |             |
| Dal 02/12/2017 al 05/02/2018 | **** Omissis **** | Denuncia di Successione |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                         | 02/12/2017 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Pescia                  | 22/05/2018 | 2.556         | 1.771       |
|                              |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                         |            |               |             |
|                              |                   |                         |            |               |             |

|                |                   |                                            |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|--------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                |                   | Pescia                                     | 09/04/2018  | 210                  | 9.990              |
| Dal 05/02/2018 | **** Omissis **** | <b>Rinuncia all'eredità</b>                |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Notaio Elena Mantellassi                   | 05/02/2018  | 40.132               | 11.196             |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                        |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   |                                            |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                       |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Pescia                                     | 15/02/2018  | 365                  |                    |
| Dal 21/12/2018 | **** Omissis **** | <b>Denuncia di Successione a rettifica</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   |                                            | 21/12/2018  |                      |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                        |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Pescia                                     | 06/03/2019  | 1.143                | 777                |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                       |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Pescia                                     | 21/12/2018  | 762                  | 9.990              |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità di

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO

| Periodo                      | Proprietà         | Atti             |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 04/08/1989 al 10/12/2003 | **** Omissis **** | <b>Donazione</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |

|                              |                   |                         |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                   | Notaio Ciro Lenzi       | 04/08/1989 | 30.117        |             |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Pescia                  | 18/08/1989 | 3.183         | 2.122       |
|                              |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Pescia                  | 21/08/1989 | 853           |             |
| Dal 17/06/1990 al 10/12/2003 | **** Omissis **** | Riunione di usufrutto   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                         |            |               |             |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                         |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                         |            |               |             |
|                              |                   | Riunione di usufrutto   |            |               |             |
| Dal 10/12/2003 al 02/12/2017 | **** Omissis **** | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   |                         |            |               |             |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                         |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                         |            |               |             |
|                              |                   | Denuncia di successione |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 02/12/2017 al 05/02/2018 | **** Omissis **** |                         | 09/04/2018 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Pescia                  | 23/04/2013 | 1.349         | 941         |
|                              |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                         |            |               |             |



|                |                   |                                            |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|--------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/02/2018 | **** Omissis **** | Pescia                                     | 09/04/2018  | 210                  | 9.990              |
|                |                   | <b>Rinuncia all'eredità</b>                |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Notaio Elena Mantellassi                   | 05/02/2018  | 40.132               | 11.196             |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                        |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Pescia                                     |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                       |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Pescia                                     | 15/02/2018  | 365                  |                    |
| Dal 21/12/2018 | **** Omissis **** | <b>Denuncia di Successione a rettifica</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                             | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   |                                            | 21/12/2018  |                      |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                        |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Pescia                                     | 06/03/2019  | 1.143                | 777                |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                       |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Pescia                                     | 21/12/2018  | 762                  | 9.990              |
|                |                   |                                            |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non risulta la trascrizione dell'accettazione dell'eredità di

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 17/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale di impugnazione di rinuncia all'eredità**

Trascritto a Pescia il 01/04/2019

Reg. gen. 1.623 - Reg. part. 1.091

Quota: 1/6

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 07/05/2019

Reg. gen. 2.233 - Reg. part. 1.534

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 19/07/2022

Reg. gen. 4.325 - Reg. part. 2.782

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Per la cancellazione del pignoramento trascritto il 7 maggio 2019 al n. 1.534 del Registro Particolare saranno necessari €. 294,00 per l'annotamento.

Per la cancellazione del pignoramento trascritto il 19 luglio 2022 al n. 2.782 del Registro Particolare saranno necessari €. 294,00 per l'annotamento.

#### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 17/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale di impugnazione di rinuncia all'eredità**

Trascritto a Pescia il 01/04/2019

Reg. gen. 1.623 - Reg. part. 1.091

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 19/07/2022

Reg. gen. 4325 - Reg. part. 2782

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Per la cancellazione del pignoramento trascritto il 7 maggio 2019 al n. 1.534 del Registro Particolare saranno necessari €. 294,00 per l'annotamento.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 17/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Domanda giudiziale di impugnazione di rinuncia all'eredità**

Trascritto a Pescia il 01/04/2019

Reg. gen. 1.623 - Reg. part. 1.091

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 19/07/2022

Reg. gen. 4325 - Reg. part. 2782

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Per la cancellazione del pignoramento trascritto il 7 maggio 2019 al n. 1.534 del Registro Particolare saranno necessari €. 294,00 per l'annotamento.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

Da verifiche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pieve a Nievole sono stati rilevati i seguenti titoli edilizi.

La porzione di appartamento è stato edificato per sopraelevazione di preesistente fabbricato disposto al solo piano terreno con:

1-Nulla Osta per esecuzione di Lavori Edili del 4 aprile 1960. Pratica n. 14/1960 (Sopraelevazione di una parte di fabbricato civile e di una capanna), intestata a [REDACTED]

2-Autorizzazione di Abitabilità del 6 settembre 1961, Pratica n. 14/1960;

3-Concessione Edilizia n. 67/97 del 25 giugno 1997. Pratica Edilizia n. 3.906 (Ampliamento di fabbricato abitativo in via Don Minzoni 25), intestata a [REDACTED] (questa concessione prevedeva l'ampliamento dell'appartamento con i vani che costituiscono il Bene 2 del LOTTO 1);

4- D.I.A. (Relazione di asseverazione in variante) n. 103/98 del 7 febbraio 1998 (Variante alla Concessione n. 67/97 per opere non eseguite), intestata a [REDACTED]

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

Da verifiche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pieve a Nievole sono stati rilevati i seguenti titoli edilizi.

1-Concessione Edilizia n. 67/97 del 25 giugno 1997, Pratica Edilizia n. 3.906 (Ampliamento di fabbricato abitativo in via Don Minzoni 25), intestata a [REDACTED] (questa concessione prevedeva la costruzione dell'autorimessa al piano terreno -Bene 3 Lotto 1- e l'ampliamento dell'appartamento al piano primo -Beni 2 Lotto 1;

2- D.I.A. (Relazione di asseverazione in variante) n. 103/98 del 7 febbraio 1998 (Variante alla Concessione n. 67/97 per opere non eseguite), intestata a [REDACTED]

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO**

Da verifiche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pieve a Nievole sono stati rilevati i seguenti titoli edilizi.

1-Concessione Edilizia n. 67/97 del 25 giugno 1997, Pratica Edilizia n. 3.906 (Ampliamento di fabbricato abitativo in via Don Minzoni 25), intestata a [REDACTED] (questa concessione



prevedeva la costruzione dell'autorimessa al piano terreno -Bene 3 Lotto 1- e l'ampliamento dell'appartamento al piano primo -Beni 2 Lotto 1;

2- D.I.A. (Relazione di asseverazione in variante) n. 103/98 del 7 febbraio 1998 (Variante alla Concessione n. 67/97 per opere non eseguite), intestata a [REDACTED]

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

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.

In sede di verifica della regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, sentito anche il Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pieve a Nievole, è stato possibile accertare quanto segue.

Il Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 4 aprile 1960, Pratica n. 14/1960 (Sopraelevazione di una parte di fabbricato civile e di una capanna) costituisce il titolo con cui è stata edificata la porzione di appartamento Bene 1 Lotto 1, mentre l'altra porzione Bene 2 Lotto 1 (cucina e loggiato) che completa l'unità immobiliare è stata edificata a seguito del rilascio della Concessione Edilizia 67/97.

Lo stato dei luoghi differisce dagli elaborati del Nulla Osta 4 aprile 1960 per alcuni particolari, quali:

- alcune misure planimetriche risultano variate, mantenendo comunque la superficie (SE) entro i termini della tolleranza del 2% di cui all'articolo 198 della Legge Regionale 65/2014;
- varianti prospettiche, consistenti in diversa conformazione e misura delle aperture, diversa conformazione dei muretti di recinzione nella zona d'ingresso, diversa conformazione della scala esterna al piano terreno, pavimentazione del vialetto di accesso al piano terreno, altezza in gronda inferiore a quella indicata negli elaborati grafici (ml. 645 invece di ml. 7,40);
- inoltre sono state rilevate anche le seguenti varianti rispetto alla Concessione Edilizia 67/97: mancata realizzazione della pensilina sopra la porta d'ingresso e di quella nella zona del cancellino in fregio alla strada;
- varianti interne, consistenti in modifiche alla distribuzione degli spazi interni, nella inversione del vano soggiorno con uno dei vani camera e nella trasformazione del vano cucina in pranzo;
- ampliamento del terrazzino esterno d'ingresso al piano terreno e formazione di terrazzo al piano primo.

E dagli elaborati della Concessione Edilizia n. 67/97 per:

- varianti prospettiche;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B4 e all'interno del vincolo paesaggistico autostradale di cui al D.M. 26 aprile 1973 (G.U. 149 del 12 giugno 1973).

Negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 67/97 viene rappresentata come stato autorizzato la conformazione odierna (con qualche piccola differenza), oltre naturalmente ai vani cucina e loggiato in ampliamento. Detta rappresentazione non è quella autorizzata con il Nulla Osta del 1964; a parere del Tecnico Comunale la stessa (della porzione preesistente, Bene 1) non costituisce regolarizzazione edilizia dell'appartamento perché l'intervento di ampliamento richiesto, pur funzionale all'appartamento medesimo, non prevedeva opere su di esso e la sua rappresentazione si deve intendere esclusivamente a carattere indicativo.

Pertanto il titolo di riferimento per il Bene 1 Lotto 1 è costituito dal Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili del 1960, mentre per il Bene 2 Lotto 1 è la Concessione Edilizia 67/1997.

L'aggiudicatario divenendo proprietario di entrambe le unità immobiliari, se pur in quota, potrà richiedere una sanatoria unica per entrambe le unità.

Per la sanatoria delle difformità sopraelencate occorre procedere nei seguenti termini, e con le spese indicate.

Ricadendo l'immobile in zona di vincolo paesaggistico, è necessario acquisire l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica presso la Soprintendenza, dopodiché sarà possibile richiedere al Comune di Pieve a Nievole un Attestato di Conformità in Sanatoria (o in alternativa una S.C.I.A. a sanatoria) ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 65/2014. E' richiesto il requisito della cosiddetta "doppia conformità", che nello specifico sembra essere soddisfatto in quanto le opere difformi risultano autorizzabili sia all'epoca della loro realizzazione sia alla data odierna.

Per la quantificazione delle sanzioni amministrative, è opportuno precisare che il Comune di Pieve a Nievole non ha stabilito degli importi minimi e massimi come avviene in altri Comuni, ma si rifà alle leggi di riferimento, ovvero all'articolo 167 comma 5 del Codice dei Beni Culturali per la sanzione relativa all'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (il cosiddetto "danno ambientale"), che stabilisce come sanzione "il maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito". Per l'Attestazione di conformità di cui all'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014 la sanzione (comma 6) è "da €. 1.000,00 ed €. 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", determinata dal comune stesso.

Pertanto la spesa può essere quantificata, in modo del tutto indicativo, spettando all'Amministrazione stabilire le sanzioni in sede di rilascio dell'Attestazione, in:

- spese tecniche per pratica di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, €. 1.500,00;
- spese tecniche per Attestato di Conformità in Sanatoria, completa di relazione, certificato di idoneità statica, ecc., €. 2.000,00;
- diritti di segreteria e bolli, €. 182,00;
- Sanzione per Accertamento di Compatibilità Paesaggistica: può essere indicativamente quantificata nel valore del terrazzo (ampliamento di quello al piano terreno + quello al piano primo), valutabile in  $€.(3,75 \times 300,00) = €.$  1.125,00, oltre al costo di spostamento della aperture, dei muretti di recinzione e la realizzazione della pavimentazione del vialetto di accesso, €. 3.500,00, per complessivi €. 4.625,00;
- Sanzione per Attestato di Conformità in Sanatoria, da valutare da parte dell'Amministrazione (da €. 1.000,00 ad €. 5.164,00): tenuto conto della modesta entità delle opere, ma riferite a tutte le aperture oltre che alle altre difformità, il parere informale del Tecnico Comunale è che la sanzione possa essere determinata in €. 2.500,00.

Pertanto la spesa totale per la regolarizzazione delle opere difformi ammonta ad €. 10.807,00, che vengono imputati in base alla superficie lorda in €. 9.100,00 per il Bene 1 Lotto 1 ed €. 1.707,00 per il Bene 2 Lotto 1.

Il sottoscritto CTU precisa nuovamente che la suddetta contabilizzazione è indicativa, in quanto la quantificazione delle sanzioni è di esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale e la determinazione avviene al momento della presentazione della pratica di sanatoria.

Per quanto riguarda l'abitabilità, l'appartamento come conformato nel 1960 era stato dichiarato abitabile con nota del 6 settembre 1961. A seguito della trasformazione della cucina in pranzo, con trasferimento della cucina nei vani costruiti in ampliamento nel 1997 di altra proprietà, a parere del sottoscritto C.T.U. l'abitabilità del 1961 non può essere considerata più valida e dovrà essere attestata nuovamente per l'intera unità immobiliare urbanistica (porzione oggetto di esecuzione più vani aggiunti nel 1997).

In merito alla suddetta quantificazione si rimanda a quanto specificato nel paragrafo "Stima / Formazione lotti".

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

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.

In sede di verifica della regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, sentito anche il Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pieve a Nievole, è stato possibile accertare quanto segue.

La Concessione Edilizia 67/1997 e la D.I.A. 103/1998 (Sopraelevazione di una parte di fabbricato civile e di una capanna) costituiscono il titolo con cui è stato edificato l'appartamento.

Lo stato dei luoghi differisce per alcuni particolari, quali:

- alcune misure planimetriche risultano variate, mantenendo comunque la superficie (SUL) entro i termini della tolleranza del 2% di cui all'articolo 198 della Legge Regionale 65/2014;
- varianti prospettiche, consistenti in diversa conformazione e misura delle aperture, diversa conformazione dei muretti di recinzione nella zona d'ingresso, diversa conformazione della scala esterna al piano terreno, pavimentazione del vialetto di accesso al piano terreno, altezza in gronda inferiore a quella indicata negli elaborati grafici (ml. 645 invece di ml. 7,40);
- mancata realizzazione della pensilina sopra la porta d'ingresso e di quella nella zona del cancellino in fregio alla strada;
- varianti interne, consistenti in modifiche alla distribuzione degli spazi interni, nella inversione del vano soggiorno con uno dei vani camera e nella trasformazione del vano cucina in pranzo;
- ampliamento del terrazzino esterno d'ingresso al piano terreno e formazione di terrazzo al piano primo.

Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B4 e all'interno del vincolo paesaggistico autostradale di cui al D.M. 26 aprile 1973 (G.U. 149 del 12 giugno 1973).

La Concessione Edilizia n. 67/97 del 25 giugno 1997, Pratica n. 3.906 (Ampliamento di fabbricato abitativo in via Don Minzoni 25), prevedeva l'ampliamento dell'appartamento (Bene 1) e a questo collegato funzionalmente, con la costruzione di due vani -cucina e loggiato- che non fanno parte dell'unità immobiliare oggetto della procedura in quanto di altra proprietà, ma collegati funzionalmente.

Sotto l'aspetto catastale costituisce unità immobiliare autonoma (e non potrebbe essere altrimenti, non essendo possibile unire due unità di diversa proprietà).

Per la sanatoria delle difformità sopraelencate occorre procedere nei seguenti termini, e con le spese

indicate.

Ricadendo l'immobile in zona di vincolo paesaggistico, è necessario acquisire l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica presso la Soprintendenza, dopodiché sarà possibile richiedere al Comune di Pieve a Nievole un Attestato di Conformità in Sanatoria (o in alternativa una S.C.I.A. a sanatoria, recentemente introdotta dalla Regione Toscana) ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 65/2014. E' richiesto il requisito della cosiddetta "doppia conformità", che nello specifico sembra essere soddisfatto in quanto le opere difformi risultano autorizzabili sia all'epoca della loro realizzazione sia alla data odierna.

Per la quantificazione delle sanzioni amministrative, è opportuno precisare che il Comune di Pieve a Nievole non ha stabilito degli importi minimi e massimi come avviene in altri Comuni, ma si rifa alle leggi di riferimento, ovvero all'articolo 167 comma 5 del Codice dei Beni Culturali per la sanzione relativa all'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (il cosiddetto "danno ambientale"), che stabilisce come sanzione "il maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito". Per l'Attestazione di conformità di cui all'articolo 209 della Legge Regionale 65/2014 la sanzione (comma 6) è "da €. 1.000,00 ed €. 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", determinata dal comune stesso.

Pertanto la spesa può essere quantificata, in modo del tutto indicativo, spettando all'Amministrazione stabilire le sanzioni in sede di rilascio dell'Attestazione, in:

- spese tecniche per pratica di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, €. 1.500,00;-spese tecniche per Attestato di Conformità in Sanatoria, completa di relazione, certificato di idoneità statica, ecc., €. 2.000,00;
- diritti di segreteria e bolli, €. 182,00;
- Sanzione per Accertamento di Compatibilità Paesaggistica: può essere indicativamente quantificata nel valore del terrazzo (ampliamento di quello al piano terreno + quello al piano primo), valutabile in  $€.(3,75 \times 300,00) = €.$  1.125,00, oltre al costo di spostamento della aperture, dei muretti di recinzione e la realizzazione della pavimentazione del vialetto di accesso, €. 3.500,00, per complessivi €. 4.625,00;
- Sanzione per Attestato di Conformità in Sanatoria, da valutare da parte dell'Amministrazione (da €. 1000,00 ad €. 5.164,00): tenuto conto della modesta entità delle opere, ma riferite a tutte le aperture oltre che alle altre difformità, il parere informale del Tecnico Comunale è che la sanzione possa essere determinata in €. 2.500,00.

Pertanto la spesa totale per la regolarizzazione delle opere difformi ammonta ad €. 10.807,00, che vengono imputati in base alla superficie lorda in €. 9.100,00 per il Bene 1 Lotto 1 ed €. 1.707,00 per il Bene 2 Lotto 1.

Pertanto la spesa totale per la regolarizzazione delle opere difformi ammonta ad €. 10.807,00.

Il sottoscritto CTU precisa nuovamente che la suddetta contabilizzazione è indicativa, in quanto la quantificazione delle sanzioni è di esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale e la determinazione avviene al momento della valutazione istruttoria della pratica di sanatoria.

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

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



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO**

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.

In sede di verifica della regolarità edilizia dell'immobile oggetto di perizia, dal confronto tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo e lo stato dei luoghi è da segnalare la presenza all'interno dell'autorimessa della struttura in cemento armato (travi e pilastri) di cui non si trova traccia nella pratica edilizia come deposito all'ex Genio civile e collaudo statico.

Considerando l'epoca della costruzione, l'anno 1997, strutture di questo tipo, di modesta entità, difficilmente erano oggetto di denuncia. Il sottoscritto C.T.U. ritiene che i manufatti realizzati potrebbero rientrare in quelli soggetti a tali obblighi, per cui dovrà essere svolta un'indagine da un tecnico laureato abilitato per stabilire tale obbligo e, in caso positivo, dovrà essere presentata una sanatoria al ex Genio Civile.

Tale operazione potrebbe comportare indagini su manufatti e materiali impiegati, accertamenti sulle fondazioni e sulle caratteristiche del terreno; in questa sede non è possibile effettuare un'analisi completa della situazione, perché non di competenza del sottoscritto e perché potrebbe necessitare di sondaggi invasivi.

Pertanto il sottoscritto, precisando che la questione interessa in egual misura anche l'unità immobiliare soprastante (Bene 2 del Lotto 1), in via del tutto indicativa quantifica la spesa per le eventuali operazioni di sanatoria in €. 4.000,00 di competenza di questa unità immobiliare.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

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

L'edificio è privo di amministratore di condominio. Non sono note le spese condominiali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA**

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

L'edificio è privo di amministratore di condominio. Non sono note le spese condominiali.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO**

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

L'edificio è privo di amministratore di condominio. Non sono note le spese condominiali.

**LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO**

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

**BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/8)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/8)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/8)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/8)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/8)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/8)

I beni suddetti, essendo pervenuti per successione, sono beni personali.

**BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/8)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/8)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/8)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/8)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/8)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/8)

I beni suddetti, essendo pervenuti per successione, sono beni personali.

**CONFINI**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO**

L'appartamento confina con via Galile Galilei, vano scale condominiale, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, strada a comune su più lati, salvo se altri.

**BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO**

Il negozio confina con strada e resede a comune su più lati, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO**

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano   |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|---------|
| Abitazione                            | 79,50 mq            | 89,00 mq            | 1            | 89,00 mq                        | 3,00 m  | Primo   |
| Terrazza (a sbalzo a livello)         | 6,80 mq             | 6,80 mq             | 0.25         | 1,70 mq                         | 0,00 m  | Primo   |
| Terrazza (lastrico solare a livello)  | 34,50 mq            | 34,50 mq            | 0.2          | 6,90 mq                         | 0,00 m  | Primo   |
| Giardino                              | 80,00 mq            | 80,00 mq            | 0.15         | 12,00 mq                        | 0,00 m  | Terreno |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 109,60 mq                       |         |         |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |         |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 109,60 mq                       |         |         |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la planimetria catastale riporta in proprietà esclusiva la porzione di resede compresa tra l'edificio e la via Galilei per la sola larghezza del vano scale, mentre dall'atto di provenienza rogato dal Notaio Elio Di Gloria di Monsummano Terme in data 14 dicembre 1967 tutte la striscia antistante l'edificio, e tra lo stesso e via Galilei, risulta essere condominiale.

**BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO**

| Destinazione | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano   |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|---------|
| Negozi       | 27,20 mq            | 34,80 mq            | 0.5          | 17,40 mq                        | 3,13 m  | Terreno |



|                                       |  |          |   |
|---------------------------------------|--|----------|---|
| Totale superficie convenzionale:      |  | 17,40 mq |   |
| Incidenza condominiale:               |  | 0,00     | % |
| Superficie convenzionale complessiva: |  | 17,40 mq |   |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la planimetria catastale riporta in proprietà esclusiva la porzione di resede compresa tra il negozio e la via Galilei per la sola larghezza del negozio stesso, mentre dall'atto di provenienza rogato dal Notaio Elio Di Gloria di Monsummano Terme in data 14 dicembre 1967 tutte la striscia antistante l'edificio, tra lo stesso e via Galilei, risulta essere condominiale.

Il coefficiente di omogeneizzazione di 0,5 viene assegnato perché, nonostante la destinazione edilizia e catastale di negozio, l'unità immobiliare sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche ha valenza di autorimessa/locale accessorio all'abitazione Lotto 2 Bene 1.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO

Vedi visure catastali storiche allegate.

**BENE N° 5** - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO

Vedi visure catastali storiche allegate.

#### DATI CATASTALI

**BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 6      | 276   | 6    |                     | A3        | 2      | 6           | 103 mq               | 158,04 € | Primo | 461      |

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che la planimetria catastale riporta in proprietà esclusiva la porzione di resede compresa tra l'edificio e la via Galilei per la sola larghezza del vano scale, mentre dall'atto di provenienza rogato dal Notaio Elio Di Gloria di Monsummano Terme in data 14 dicembre 1967 tutte la striscia antistante l'edificio, e tra lo stesso e via Galilei, risulta essere condominiale.

**BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |         |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|---------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |         |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano   | Graffato |
|                         | 6      | 276   | 1    |                     | C1        | 4      | 28          | 39 mq                | 745,85 € | Terreno |          |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che la planimetria catastale riporta in proprietà esclusiva la porzione di resede compresa tra il negozio e la via Galilei per la sola larghezza del negozio stesso, mentre dall'atto di provenienza rogato dal Notaio Elio Di Gloria di Monsummano Terme in data 14 dicembre 1967 tutte la striscia antistante l'edificio, tra lo stesso e via Galilei, risulta essere condominiale.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO**

Lo stato conservativo dell'appartamento è scadente; anche tenendo conto della vetustà delle finiture e degli impianti interni, sono necessari interventi di manutenzione per tinteggiature delle pareti e degli infissi, alcuni avvolgibili in legno sono rovinati, nel bagno è presente una traccia aperta nella muratura a seguito della riparazione della rottura di una tubazione.

Dall'esame del bene 2 di questo Lotto 2 (negozio sottostante il lastrico solare sul lato sud) risultano infiltrazioni dal solaio del lastrico solare.

Le facciate del palazzo sono state tinteggiate di recente.

**BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO**

Lo stato conservativo del negozio è scadente: sono presenti ammaloramenti dell'intonaco delle pareti causa umidità di risalita, il pavimento in piastrelle di graniglia è danneggiato sempre dall'umidità di risalita, manca l'infilso della finestra sul retro, l'impianto elettrico è da rivedere.

Sono presenti infiltrazioni dalla copertura costituita dal lastrico solare del Bene 1 del Lotto 2.

Le facciate del palazzo sono state tinteggiate di recente.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO**

Le parti comuni sono costituite dal vano scale, le murature portanti, il suolo su cui insiste l'edificio, e resede, il tetto, ed in genere tutte quelle parti che per uso, consuetudine e destinazione sono da ritenersi comuni.

**BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO**

Le parti comuni sono costituite dalle murature portanti, dal suolo su cui insiste l'edificio, dalle resedi, dal tetto, ed in genere tutte quelle parti che per uso, consuetudine e destinazione sono da ritenersi comuni.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO**

Dall'atto di provenienza alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta servitù attiva di passaggio a piedi e con veicoli su una striscia di terreno (strada condominiale) larga ml. 4,00 dipartente da Via Galilei e sviluppantesi lungo il lato sud dell'edificio, come pure si altra striscia di terreno in parte condominiale ed in parte esclusiva proprietà di terzi, sviluppantesi in continuazione della precedente e che termina e sbocca, con larghezza ml. 3,85, nella retrostante corte condominiale.

Sono in essere le consuete servitù di natura condominiale consistenti in tubazioni per scarico, adduzione acqua e gas, linee elettriche e telefoniche, poste nell'interno delle murature.

**BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO**

Dall'atto di provenienza alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta servitù attiva di passaggio a piedi e con veicoli su una striscia di terreno (strada condominiale) larga ml. 4,00 dipartente da Via Galilei e sviluppantesi lungo il lato sud dell'edificio, come pure si altra striscia di terreno in parte condominiale ed in parte esclusiva proprietà di terzi, sviluppantesi in continuazione della precedente e che termina e sbocca, con larghezza ml. 3,85, nella retrostante corte condominiale.

Sono in essere le consuete servitù di natura condominiale consistenti in tubazioni per scarico, adduzione



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO**

L'edificio condominiale di cui fa parte l'appartamento, di complessivi quattro piani fuori terra edificato nel 1962, dall'esame visivo e degli elaborati grafici della originaria licenza edilizia risulta presumibilmente edificato con struttura mista parte in calcestruzzo e parte in muratura portante. Tutte le finiture e gli impianti sono risalenti all'epoca della costruzione, pertanto risalenti a circa 60 anni fa, ormai obsoleti e in non perfette condizioni di manutenzione.

FONDAZIONI: non rilevabili.

ESPOSIZIONE: l'appartamento risulta esposto ad est, ovest e sud.

ALTEZZA INTERNA UTILE: ml. 3,00.

STRUTTURE VERTICALI: si presuppone trattarsi di struttura mista, con muratura portante perimetrale e pilastri nell'area interna (vedi sopra).

SOLAI: in laterizio armato prefabbricato gettati in opera.

COPERTURA: tetto a capanna in due falde indipendenti.

MANTO DI COPERTURA: non rilevabile.

PARETI INTERNE ED ESTERNE: in muratura, parte in laterizio e parte in pietra, tratta ad intonaco civile.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle in marmette, graniglia e monocultura.

INFISSE ESTERNI: in legno, di vecchia realizzazione, vetro semplice, avvolgibili in legno.

PORTE INTERNE: il legno tamburato tinteggiato di bianco, alcune con specchiata in vetro.

IMPIANTO ELETTRICO: intubato sottotraccia, apparecchiatura VIMAR di vecchia produzione, quadro elettrico risalente all'epoca della costruzione (da verificare la messa a terra e la rispondenza alle normative odierne).

IMPIANTO IDRAULICO: tubazioni sottotraccia di materiale non rilevabile, impianto di acqua calda e fredda per bagno e cucina.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: autonomo con caldaia murale a metano posizionata in esterno sulla facciata est, radiatori in ghisa, termostato ambiente non programmabile.

GIARDINO: posto sul retro, accessibile dall'appartamento, completo di recinzione e cancello di accesso dalle aree condominiali, in parte pavimentato.

### **BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO**

L'edificio condominiale di cui fa parte l'appartamento, di complessivi quattro piani fuori terra edificato nel 1962, dall'esame visivo e degli elaborati grafici della originaria licenza edilizia risulta presumibilmente edificato con struttura mista parte in calcestruzzo e parte in muratura portante. Tutte le finiture e gli impianti sono risalenti all'epoca della costruzione, pertanto risalenti a circa 60 anni fa, ormai obsoleti e in non perfette condizioni di manutenzione.

FONDAZIONI: non rilevabili.

ESPOSIZIONE: il negozio risulta esposto ad ovest e sud.

ALTEZZA INTERNA UTILE: ml. 3,13.

STRUTTURE VERTICALI: si presuppone trattarsi di struttura mista, con muratura portante perimetrale e pilastri nell'area interna (vedi sopra).

SOLAI: in laterizio armato prefabbricato gettati in opera.



COPERTURA: tetto a capanna in due falde indipendenti.

MANTO DI COPERTURA: non rilevabile.

PARETI INTERNE ED ESTERNE: in muratura, parte in laterizio e parte in pietra, tratta ad intonaco civile.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle in graniglia.

INFISSI ESTERNI: portone in alluminio anodizzato, di vecchia costruzione, con avvolgibile esterno in metallo.

IMPIANTO ELETTRICO: di vecchia realizzazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO

In data 28 aprile 2023 è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per la ricerca di contratti di locazione, comodato od altro per l'immobile in oggetto.

Dalle dichiarazioni ricevute l'abitazione è in uso al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietario per la quota di 1/4, a titolo di comodato per la rimanete quota.

### BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO

In data 28 aprile 2023 è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per la ricerca di contratti di locazione, comodato od altro per l'immobile in oggetto.

Dalle dichiarazioni ricevute l'abitazione è in uso al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietario per la quota di 1/4, a titolo di comodato per la rimanete quota.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                  |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 14/12/1967 al 24/12/2017 | **** Omissis **** | Compravendita         |            |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Di Gloria Elio | 14/12/1967 |               |             |

|                |                   |                                                                                |            |               |             |
|----------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                |                   | Trascrizione                                                                   |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Pescia                                                                         | 19/12/1967 | 2.318         | 199         |
|                |                   | Registrazione                                                                  |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Pescia                                                                         | 19/12/1967 |               |             |
|                |                   | Successione testamentaria                                                      |            |               |             |
|                |                   | Rogante                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 07/12/1993 | **** Omissis **** |                                                                                | 07/12/1993 |               |             |
|                |                   | Trascrizione                                                                   |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Pescia                                                                         | 08/02/1995 | 374           | 588         |
|                |                   | Registrazione                                                                  |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Pescia                                                                         |            | 48            | 106         |
|                |                   | Pubblicazione di testamento olografo con accettazione eredità (                |            |               |             |
| Dal 25/05/1994 | **** Omissis **** | Rogante                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Notaio Elio Di Gloria                                                          | 25/05/1994 |               |             |
|                |                   | Trascrizione                                                                   |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Pescia                                                                         | 09/06/1994 | 2115          | 1329        |
|                |                   | Registrazione                                                                  |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Pescia                                                                         | 02/06/1994 | 452           |             |
| Dal 24/12/2017 | **** Omissis **** | Denuncia di Successione                                                        |            |               |             |
|                |                   | Rogante                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   |                                                                                | 24/12/2017 |               |             |
|                |                   | Trascrizione                                                                   |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Pescia                                                                         | 17/04/2019 | 1.923         | 1.312       |
|                |                   | Registrazione                                                                  |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 15/02/2018 | **** Omissis **** | Pescia                                                                         | 21/12/2018 | 763           | 9.990       |
|                |                   | Pubblicazione di Testamento olografo con accettazione e rinuncia all'eredità ( |            |               |             |

|  |                          |             |                      |
|--|--------------------------|-------------|----------------------|
|  |                          |             |                      |
|  | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> |
|  | Notaio Elena Mantellassi | 15/02/2018  | 40145                |
|  | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |
|  | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     |
|  | Pescia                   | 27/02/2018  | 1052                 |
|  | <b>Registrazione</b>     |             |                      |
|  | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. 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.

**BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO**

|                                            |                   |                                  |             |
|--------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------|
| <b>Periodo</b>                             | <b>Proprietà</b>  | <b>Atti</b>                      |             |
| Dal <b>14/12/1967</b> al <b>24/12/2017</b> | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>             |             |
|                                            |                   | <b>Rogante</b>                   | <b>Data</b> |
|                                            |                   | Notaio Di Gloria Elio            | 14/12/1967  |
|                                            |                   | <b>Trascrizione</b>              |             |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> |
|                                            |                   | Pescia                           | 19/12/1967  |
|                                            |                   | <b>Registrazione</b>             |             |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> |
| Dal <b>07/12/1993</b>                      | **** Omissis **** | <b>Successione testamentaria</b> |             |
|                                            |                   | <b>Rogante</b>                   | <b>Data</b> |
|                                            |                   |                                  | 07/12/1993  |
|                                            |                   | <b>Trascrizione</b>              |             |
|                                            |                   | <b>Presso</b>                    | <b>Data</b> |
|                                            |                   |                                  |             |
|                                            |                   | <b>Reg. gen.</b>                 |             |
|                                            |                   | <b>Reg. part.</b>                |             |

|                |                   |                                                                                         |            |               |             |
|----------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                |                   | Pescia                                                                                  | 08/02/1995 | 374           | 588         |
|                |                   | Registrazione                                                                           |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Pescia                                                                                  |            | 48            | 106         |
| Dal 25/05/1994 | **** Omissis **** | Pubblicazione di testamento olografo con accettazione eredità [REDACTED]                |            |               |             |
|                |                   | Rogante                                                                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Notaio Elio Di Gloria                                                                   | 25/05/1994 |               |             |
|                |                   | Trascrizione                                                                            |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Pescia                                                                                  | 09/06/1994 | 2115          | 1329        |
|                |                   | Registrazione                                                                           |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Pescia                                                                                  | 02/06/1994 | 452           |             |
|                |                   | Denuncia di Successione [REDACTED]                                                      |            |               |             |
| Dal 24/12/2017 | **** Omissis **** | Rogante                                                                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   |                                                                                         | 24/12/2017 |               |             |
|                |                   | Trascrizione                                                                            |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Pescia                                                                                  | 17/04/2019 | 1.923         | 1.312       |
|                |                   | Registrazione                                                                           |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Pescia                                                                                  | 21/12/2018 | 763           | 9.990       |
| Dal 15/02/2018 | **** Omissis **** | Pubblicazione di testamento olografo con accettazione e rinuncia all'eredità [REDACTED] |            |               |             |
|                |                   | Rogante                                                                                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Notaio Elena Mantellassi                                                                | 15/02/2018 | 40145         | 11209       |
|                |                   | Trascrizione                                                                            |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Pescia                                                                                  | 27/02/2018 | 1052          | 751         |
|                |                   | Registrazione                                                                           |            |               |             |
|                |                   | Presso                                                                                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Pescia                                                                                  |            |               |             |



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

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 17/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale di impugnazione di rinuncia all'eredità**  
Trascritto a Pescia il 01/04/2019  
Reg. gen. 1.623 - Reg. part. 1.091  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento**  
Trascritto a Pescia il 19/07/2022  
Reg. gen. 4.325 - Reg. part. 2.782  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Per la cancellazione del pignoramento trascritto il 19 luglio 2022 al n. 2.782 del Registro Particolare saranno necessari €. 294,00 per l'annotamento.

**BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 17/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Domanda giudiziale di impugnazione di rinuncia all'eredità**

Trascritto a Pescia il 01/04/2019

Reg. gen. 1.623 - Reg. part. 1.091

Quota: 1/4

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 19/07/2022

Reg. gen. 4.325 - Reg. part. 2.782

Quota: 1/4

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

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

Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Per la cancellazione del pignoramento trascritto il 19 luglio 2022 al n. 2.782 del Registro Particolare saranno necessari €. 294,00 per l'annotamento.

#### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO**

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stata edificato a seguito del rilascio del Nulla Osta n. 274 del 3 novembre 1962.

L'atto rogato dal Notaio Elio Di Gloria di Monsummano Terme del 14 dicembre 1967 cita anche una abitabilità del 2 novembre 1964, della quale però non è stata trovata traccia nell'archivio comunale.

A seguito di opere difformi realizzate al momento della costruzione dell'edificio è stata richiesto ed ottenuto Attestato di Conformità in Sanatoria n. 67 del 4 dicembre 2019 (P.E. 66-2018).

#### **BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO**

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stata edificato a seguito del rilascio del Nulla Osta n. 274 del 3 novembre 1962.

L'atto rogato dal Notaio Elio Di Gloria di Monsummano Terme del 14 dicembre 1967 cita anche una

abitabilità del 2 novembre 1964, della quale però non è stata trovata traccia nell'archivio comunale.

A seguito di opere difformi realizzate al momento della costruzione dell'edificio è stata richiesto ed ottenuto Attestato di Conformità in Sanatoria n. 67 del 4 dicembre 2019 (P.E. 66-2018).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO**

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

Dal confronto degli elaborati grafici allegati all'Attestato di Conformità in Sanatoria n. 67 del 4 dicembre 2019 con lo stato dei luoghi non sono emerse difformità.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

**BENE N° 5 - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO**

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

Dal confronto degli elaborati grafici allegati all'Attestato di Conformità in Sanatoria n. 67 del 4 dicembre 2019 con lo stato dei luoghi non sono emerse difformità.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

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

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO

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

L'edificio è privo di amministratore di condominio. Non sono note le spese condominiali.

**BENE N° 5** - NEGOZIO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 66, PIANO TERRENO

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

L'edificio è privo di amministratore di condominio. Non sono note le spese condominiali.

#### LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 86, piano Terreno

#### 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 1/8)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/8)



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/8)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/8)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/8)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/8)

I beni suddetti, essendo pervenuti per successione, sono beni personali.

Il negozio confina con strada e resede a comune su più lati, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano   |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|---------|
| Negozio                               | 23,80 mq            | 40,50 mq            | 0.5          | 20,25 mq                        | 3,15 m  | Terreno |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 20,25 mq                        |         |         |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |         |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 20,25 mq                        |         |         |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la planimetria catastale riporta in proprietà esclusiva la porzione di resede compresa tra il negozio e la via Galilei per la sola larghezza del negozio stesso, mentre dall'atto di provenienza rogato dal Notaio Elio Di Gloria di Monsummano Terme in data 14 dicembre 1967 tutte la striscia antistante l'edificio, tra lo stesso e via Galilei, risulta essere condominiale.

Il coefficiente di omogeneizzazione di 0,5 viene assegnato perché, nonostante la destinazione edilizia e catastale di negozio, l'unità immobiliare sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche ha valenza di autorimessa/locale accessorio di abitazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |         |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|---------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |         |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano   | Graffato |
|                         | 6      | 276   | 5    |                     | C1        | 4      | 36          | 45 mq                | 970,53 € | Terreno |          |

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che la planimetria catastale riporta in proprietà esclusiva la porzione di resede compresa tra il negozio e la via Galilei per la sola larghezza del negozio stesso, mentre dall'atto di provenienza rogato dal Notaio Elio Di Gloria di Monsummano Terme in data 14 dicembre 1967 tutte la striscia antistante l'edificio, tra lo stesso e via Galilei, risulta essere condominiale.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del negozio è scadente: sono presenti ammaloramenti dell'intonaco delle pareti e del soffitto per infiltrazioni ed umidità di risalita, il pavimento in piastrelle di graniglia è danneggiato sempre dall'umidità di risalita, manca l'infisso della finestra sul retro, l'impianto elettrico è da rivedere.

Le facciate del palazzo sono state tinteggiate di recente.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalle murature portanti, dal suolo su cui insiste l'edificio, dalle resedi, dal tetto, ed in genere tutte quelle parti che per uso, consuetudine e destinazione sono da ritenersi comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta servitù attiva di passaggio a piedi e con veicoli su una striscia di terreno (strada condominiale) larga ml. 4,00 dipartente da Via Galilei e sviluppantesi lungo il lato sud dell'edificio, come pure si altra striscia di terreno in parte condominiale ed in parte esclusiva proprietà di terzi, sviluppantesi in continuazione della precedente e che termina e sbocca, con larghezza ml. 3,85, nella retrostante corte condominiale.

Sono in essere le consuete servitù di natura condominiale consistenti in tubazioni per scarico, adduzione

acqua e gas, linee elettriche e telefoniche, poste nell'interno delle murature.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio condominiale di cui fa parte l'appartamento, di complessivi quattro piani fuori terra edificato nel 1962, dall'esame visivo e degli elaborati grafici della originaria licenza edilizia risulta presumibilmente edificato con struttura mista parte in calcestruzzo e parte in muratura portante. Tutte le finiture e gli impianti sono risalenti all'epoca della costruzione, pertanto risalenti a circa 60 anni fa, ormai obsoleti e in non perfette condizioni di manutenzione.

FONDAZIONI: non rilevabili.

ESPOSIZIONE: il negozio risulta esposto ad ovest e sud.

ALTEZZA INTERNA UTILE: ml. 3,13.

STRUTTURE VERTICALI: si presuppone trattarsi di struttura mista, con muratura portante perimetrale e pilastri nell'area interna (vedi sopra).

SOLAI: in laterizio armato prefabbricato gettati in opera.

COPERTURA: tetto a capanna in due falde indipendenti.

MANTO DI COPERTURA: non rilevabile.

PARETI INTERNE ED ESTERNE: in muratura, parte in laterizio e parte in pietra, tratta ad intonaco civile.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: piastrelle in graniglia.

INFISSI ESTERNI: portone in alluminio anodizzato, di vecchia costruzione, con avvolgibile esterno in metallo.

IMPIANTO ELETTRICO: di vecchia realizzazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In data 28 aprile 2023 è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per la ricerca di contratti di locazione, comodato od altro per l'immobile in oggetto.

Dalle dichiarazioni ricevute l'abitazione è in uso al Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, comproprietario per la quota di 1/2, a titolo di comodato per la rimanente quota.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                  |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 14/12/1967 al 24/12/2017 | **** Omissis **** | Compravendita         |            |               |             |
|                              |                   | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Di Gloria Elio | 14/12/1967 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione          |            |               |             |

|                |                   |                                                                                     |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                |                   | <b>Presso</b>                                                                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Pescia                                                                              | 19/12/1967  | 2.318                | 199                |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                                                                |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                                                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 07/12/1993 | **** Omissis **** | Pescia                                                                              | 19/12/1967  |                      |                    |
|                |                   | <b>Successione testamentaria</b>                                                    |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                                                                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   |                                                                                     | 07/12/1993  |                      |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                                                                 |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                                                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Pescia                                                                              | 08/02/1995  | 374                  | 588                |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                                                                |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                                                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Pescia                                                                              |             | 48                   | 106                |
| Dal 25/05/1994 | **** Omissis **** | <b>Pubblicazione di testamento olografo con accettazione eredità</b>                |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                                                                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Notaio Elio Di Gloria                                                               | 25/05/1994  |                      |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                                                                 |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                                                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Pescia                                                                              | 09/06/1994  | 2115                 | 1329               |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                                                                |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                                                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Pescia                                                                              | 02/06/1994  | 452                  |                    |
| Dal 24/12/2017 | **** Omissis **** | <b>Denuncia di Successione</b>                                                      |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>                                                                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   |                                                                                     | 24/12/2017  |                      |                    |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>                                                                 |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                                                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Pescia                                                                              | 17/04/2019  | 1.923                | 1.312              |
|                |                   | <b>Registrazione</b>                                                                |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>                                                                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 15/02/2018 | **** Omissis **** | Pescia                                                                              | 21/12/2018  | 763                  | 9.990              |
|                |                   | <b>Pubblicazione di testamento olografo con accettazione e rinuncia all'eredità</b> |             |                      |                    |



|        |                          |             |                      |                    |
|--------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|        | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|        | Notaio Elena Mantellassi | 15/02/2018  | 40145                | 11209              |
|        | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|        | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|        | Pescia                   | 27/02/2018  | 1052                 | 751                |
|        | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|        | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia |                          |             |                      |                    |

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 Pescia aggiornate al 17/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Domanda giudiziale di impugnazione di rinuncia all'eredità**

Trascritto a Pescia il 01/04/2019

Reg. gen. 1.623 - Reg. part. 1.091

Quota: 1/4

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 19/07/2022

Reg. gen. 4.325 - Reg. part. 2.782

Quota: 1/4

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

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

Formalità a carico della procedura

Per la cancellazione del pignoramento trascritto il 19 luglio 2022 al n. 2.782 del Registro Particolare saranno necessari €. 294,00 per l'annotamento.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stata edificato a seguito del rilascio del Nulla Osta n. 274 del 3 novembre 1962.

L'atto rogato dal Notaio Elio Di Gloria di Monsummano Terme del 14 dicembre 1967 cita anche una abitabilità del 2 novembre 1964, della quale però non è stata trovata traccia nell'archivio comunale.

A seguito di opere difformi realizzate al momento della costruzione dell'edificio è stata richiesto ed ottenuto Attestato di Conformità in Sanatoria n. 67 del 4 dicembre 2019 (P.E. 66-2018).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Dal confronto degli elaborati grafici allegati all'attestato di Conformità in Sanatoria n. 67 del 4 dicembre 2019 con lo stato dei luoghi non sono emerse difformità.

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

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

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

L'edificio è privo di amministratore di condominio. Non sono note le spese condominiali.

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

Il sottoscritto C.T.U. precisa e sottolinea che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare se nella costruzione dei fabbricati sono state utilizzate componenti con fibre di amianto o simili;
- indagini mirate ad individuare fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, residui bellici o altre condizioni che determinino contaminazione dei suoli;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con riferimento a quelli richiamati nell'articolo 1 del D.M. 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e s.m.i., ed alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate, delle quali se ne ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs. 192/2005, D.lgs. 311/2006, L.R.T. 39/2005 e s.m.i.) delle unità immobiliari esaminate, delle quali pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine ai dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica delle unità immobiliari esaminate, delle quali si ignora pertanto la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e s.m.i., in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, in ordine ai quali pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati e/o asseverati sui beni, risultando gli accertamenti eseguiti e descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità dello stato dei luoghi a quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

In merito alle verifiche di sanabili delle difformità riscontrate, il sottoscritto C.T.U. precisa che la esatta e definitiva determinazione dei costi necessari per la conformazione delle irregolarità riscontrate comporta valutazioni di carattere discrezionale di esclusiva competenza degli uffici ed enti preposti, che subordinano la quantificazione definitiva all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della richiesta di sanatoria, completa di tutta la documentazione prevista.

Per questi motivi, e nel rispetto del mandato ricevuto, le indicazioni presenti nell'elaborato peritale sono da ritenersi orientativi e di massima per quanto riguarda procedure ed adempimenti, importi economici e sanzioni, i quali, qualunque essi siano, devono comunque intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna

QUOTA DI 1/2 di porzione di appartamento per civile abitazione con ingresso indipendente, posto al piano primo di un fabbricato di maggiori dimensioni, al quale si accede dalla strada pubblica attraverso un vialetto, una piccola rampa di scale ed un terrazzino esterni in proprietà esclusiva. Composto da disimpegno, pranzo, soggiorno, ripostiglio, bagno, due camere e terrazza scoperta. Si precisa che il vano cucina ed il loggiato, sul lato sud dell'appartamento ed al quale sono collegati e ne fanno parte funzionale, non fanno parte di questa unità immobiliare e di questo Bene 1, ma sono oggetto del Bene 2, ed unitamente formano il LOTTO 1. Via Don Minzoni è una strada senza fondo, in zona compresa tra la Strada Regionale 346 Francesca e l'Autostrada Firenze Mare, nei pressi del raccordo autostradale di Montecatini Terme, zona che in virtù della vicinanza al centro del paese di Pieve a Nievole viene considerata come facente parte del centro. La zona, nelle immediate vicinanze, è priva di aree pubbliche destinate a parcheggi ed a verde, è possibile lo stazionamento dei veicoli lungo la strada pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 239, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 371 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1454

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)

Valore di stima del bene: € 33.891,99

Il mercato immobiliare locale odierno, dopo una lunga fase di recessione, è caratterizzato da diffusa offerta unita a prezzi relativamente bassi, situazione che a lungo andare ha determinato un incremento delle transazioni, senza che questo abbia ancora influito sui prezzi, per i quali al momento non si rilevano aumenti.

I fabbricati di costruzione/ristrutturazione antecedente alle ultime norme antisismiche e per le prestazioni termiche ed acustiche, a meno che non siano ubicati in posizioni di particolare pregio, scontano nel prezzo la loro inferiore qualità nei confronti di quelli già adeguati.

Per la stima delle unità immobiliare di questo lotto sono state individuate tre transazioni di immobili simili per caratteristiche generali, il cui valore deve essere corretto in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima.

**COMPARABILE 1** - Pieve a Nievole, via del Melo 26.

Abitazione terra tetto su due piani, compravenduta con scrittura privata autenticata dal Notaio Tullio Alberto Lops di Pistoia in data 14 marzo 2023 rep. 3043/2598.

Foglio 7 mappale 217 sub. 8, categoria A/3, classe 3°, vani 6,5, superficie mq. 117, R.C. €. 352,48 (costruzione ante '67, concessioni Edilizie del 1978 e 1980, Saratoria 1998, Classe Energetica F);

Superficie ragguagliata mq. 116,76

PREZZO €. 85.000,00, prezzo al metro quadrato €. 85.000,00 : 116,76 = €. 727,99/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-vetustà ---;

-Grado di finiture ---;

-disponibilità di posto auto +5%

PREZZO UNITARIO comparato €. 727,99 + 5% = €. 764,39/mq.

**COMPARABILE 2** - Pieve a Nievole, via Roma 27.

Appartamento al piano terreno con autorimessa, compravenduto con scrittura privata autenticata dal Notaio Tullio Alberto Lops di Pistoia data 31 agosto 2022 rep. 2512/2123.

Foglio 7 mappali:

-334 sub. 10, categoria A/3, classe 4°, vani 9, superficie mq. 170, R.C. €. 581,01 (costruzione ante '67, Sanatoria 1995, Concessione Edilizia 1984, DIA 2002, SCIA 2018, Classe Energetica G);

-334 sub. 11, categoria C/6, classe 4°, mq. 15, superficie mq. 19, R.C. €. 44,16;

Superficie ragguagliata mq. 176,14

PREZZO €. 110.000,00, prezzo al metro quadrato €. 110.000,00 : 176,14 = €. 624,50/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:



-vetustà ---%;  
-Grado di finitura finiture -3%;  
-disponibilità di posto auto ---%  
PREZZO UNITARIO comparato € 624,50 - 3% = € 605,76.

COMPARABILE 3 - Pieve a Nievole, via del Melo 10/c.

Appartamento piano secondo con posto auto scoperto, compravenduto con atto rogato dal Notaio Elena Mantellassi di Monsummano Terme del 7 luglio 2022 rep. 42.077/12.724.

Foglio 7 mappali:

-1767 sub. 14, categoria A/3, classe 4°, vani 5, superficie mq. 76, R.C. € 322,79 (costruzione 2001/2003, Agibilità 2003, Classe Energetica F);

-1764 sub. 21, categoria C/6, classe 1°, mq. 14, superficie mq. 13, R.C. € 26,03;

Superficie ragguagliata mq. 74,02

PREZZO € 90.000,00, prezzo al metro quadrato € 90.000,00 : 74,02 = € 1.215,89/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-tipologia ---%

-vetustà -12%;

-Grado di finitura finiture -6%;

-disponibilità di posto auto ---%

PREZZO UNITARIO comparato € 1.215,89 - 18% = € 997,03.

Il prezzo medio di queste quattro unità immobiliari comparabili viene determinato in €.  $(764,39 + 605,76 + 997,03) : 3 = € 789,06$ .

Al prezzo unitario devono essere detratte le spese per la sanatoria, che hanno un'incidenza di €.  $9.100,00 : 109,60 = € 83,03 /mq.$ , per cui il valore finale unitario viene determinato in €.  $789,06 - 83,03 = € 706,03/mq.$

A detto importo il sottoscritto C.T.U. ritiene di applicare una riduzione del 5% per la particolarità della vendita giudiziaria, quale mancanza di garanzie, necessità di saldare il prezzo in tempi brevi, disponibilità del bene procrastinata, ecc..

Viene pertanto determinato valore unitario in €.  $706,03 - 5% = € 670,73$ .

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna

QUOTA DI 1/2 di porzione di appartamento per civile abitazione con ingresso indipendente, posto al piano primo di un fabbricato di maggiori dimensioni, al quale si accede dalla strada pubblica attraverso un vialetto, una piccola rampa di scale ed un terrazzino esterni in proprietà esclusiva ma facenti parte dell'unità immobiliare di cui al Bene 1 di questo Lotto 1. Composto da cucina, loggiato e terrazza scoperta. Si accede a detti vani attraverso la porzione di appartamento cui al Bene 1. Via Don Minzoni è una strada senza fondo, in zona compresa tra la Strada Regionale 346 Francesca e l'Autostrada Firenze Mare, nei pressi del raccordo autostradale di Montecatini Terme, zona che in virtù della vicinanza al centro del paese di Pieve a Nievole viene considerata come facente parte del centro. La zona, nelle immediate vicinanze, è priva di aree pubbliche destinate a parcheggi ed a verde, è possibile lo stazionamento dei veicoli lungo la strada pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 239, Sub. 10, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1454

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 6.220,53

Il mercato immobiliare locale odierno, dopo una lunga fase di recessione, è caratterizzato da diffusa offerta unita a prezzi relativamente bassi, situazione che a lungo andare ha determinato un incremento

delle transazioni, senza che questo abbia ancora influito sui prezzi, per i quali al momento non si rilevano aumenti.

I fabbricati di costruzione/ristrutturazione antecedente alle ultime norme antisismiche e per le prestazioni termiche ed acustiche, a meno che non siano ubicati in posizioni di particolare pregio, scontano nel prezzo la loro inferiore qualità nei confronti di quelli già adeguati.

Per la stima delle unità immobiliare di questo lotto sono state individuate tre transazioni di immobili simili per caratteristiche generali, il cui valore deve essere corretto in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima.

COMPARABILE 1 - Pieve a Nievole, via del Melo 26.

Abitazione terra tetto su due piani, compravenduta con scrittura privata autenticata dal Notaio Tullio Alberto Lops di Pistoia in data 14 marzo 2023 rep. 3043/2598.

Foglio 7 mappale 217 sub. 8, categoria A/3, classe 3°, vani 6,5, superficie mq. 117, R.C. €. 352,48 (costruzione ante '67, concessioni Edilizie del 1978 e 1980, Saratoria 1998, Classe Energetica F);

Superficie ragguagliata mq. 116,76

PREZZO €. 85.000,00, prezzo al metro quadrato €. 85.000,00 : 116,76 = €. 727,99/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-vetustà ---;

-Grado di finiture ---;

-disponibilità di posto auto +5%

PREZZO UNITARIO comparato €. 727,99 + 5% = €. 764,39/mq.

COMPARABILE 2 - Pieve a Nievole, via Roma 27.

Appartamento al piano terreno con autorimessa, compravenduto con scrittura privata autenticata dal Notaio Tullio Alberto Lops di Pistoia data 31 agosto 2022 rep. 2512/2123.

Foglio 7 mappali:

-334 sub. 10, categoria A/3, classe 4°, vani 9, superficie mq. 170, R.C. €. 581,01 (costruzione ante '67, Sanatoria 1995, Concessione Edilizia 1984, DIA 2002, SCIA 2018, Classe Energetica G);

-334 sub. 11, categoria C/6, classe 4°, mq. 15, superficie mq. 19, R.C. €. 44,16;

Superficie ragguagliata mq. 176,14

PREZZO €. 110.000,00, prezzo al metro quadrato €. 110.000,00 : 176,14 = €. 624,50/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-vetustà ---%;

-Grado di finitura finiture -3%;

-disponibilità di posto auto ---%

PREZZO UNITARIO comparato €. 624,50 - 3% = €. 605,76.

COMPARABILE 3 - Pieve a Nievole, via del Melo 10/c.

Appartamento piano secondo con posto auto scoperto, compravenduto con atto rogato dal Notaio Elena Mantellassi di Monsummano Terme del 7 luglio 2022 rep. 42.077/12.724.

Foglio 7 mappali:

-1767 sub. 14, categoria A/3, classe 4°, vani 5, superficie mq. 76, R.C. €. 322,79 (costruzione 2001/2003, Agibilità 2003, Classe Energetica F);

-1764 sub. 21, categoria C/6, classe 1°, mq. 14, superficie mq. 13, R.C. €. 26,03;

Superficie ragguagliata mq. 74,02

PREZZO €. 90.000,00, prezzo al metro quadrato €. 90.000,00 : 74,02 = €. 1.215,89/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-tipologia ---%

-vetustà -12%;

-Grado di finitura finiture -6%;

-disponibilità di posto auto ---%

PREZZO UNITARIO comparato € 1.215,89 - 18% = € 997,03.

Il prezzo medio di queste quattro unità immobiliari comparabili viene determinato in €.  $(764,39 + 605,76 + 997,03) : 3 = € 789,06$ .

Al prezzo unitario devono essere detratte le spese per la sanatoria, che hanno un'incidenza di €.  $1.707,00 : 18,76 = € 90,99 /mq.$ , per cui il valore finale unitario viene determinato in €.  $789,06 - 90,99 = € 698,07/mq.$

A detto importo il sottoscritto C.T.U. ritiene di applicare una riduzione del 5% per la particolarità della vendita giudiziaria, quale mancanza di garanzie, necessità di saldare il prezzo in tempi brevi, disponibilità del bene procrastinata, ecc..

Viene pertanto determinato valore unitario in €.  $698,07 - 5\% = € 663,17$ .

• **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno

QUOTA DI 1/2 di autorimessa posta in Via Don Minzoni s.n.c., della superficie lorda di mq. 14,50. Via Don Minzoni è una strada senza fondo, in zona compresa tra la Strada Regionale 346 Francesca e l'Autostrada Firenze Mare, nei pressi del raccordo autostradale di Montecatini Terme, zona che in virtù della vicinanza al centro del paese di Pieve a Nievole viene considerata come facente parte del centro. La zona, nelle immediate vicinanze, è priva di aree pubbliche destinate a parcheggi ed a verde, è possibile lo stazionamento dei veicoli lungo la strada pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 239, Sub. 9, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1454

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Valore di stima del bene: € 860,36

Il mercato immobiliare locale odierno, dopo una lunga fase di recessione, è caratterizzato da diffusa offerta unita a prezzi relativamente bassi, situazione che a lungo andare ha determinato un incremento delle transazioni, senza che questo abbia ancora influito sui prezzi, per i quali al momento non si rilevano aumenti.

I fabbricati di costruzione/ristrutturazione antecedente alle ultime norme antisismiche e per le prestazioni termiche ed acustiche, a meno che non siano ubicati in posizioni di particolare pregio, scontano nel prezzo la loro inferiore qualità nei confronti di quelli già adeguati.

Per la stima delle unità immobiliare di questo lotto sono state individuate tre transazioni di immobili simili per caratteristiche generali, il cui valore deve essere corretto in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima.

COMPARABILE 1 - Pieve a Nievole, via del Melo 26.

Abitazione terra tetto su due piani, compravenduta con scrittura privata autenticata dal Notaio Tullio Alberto Lops di Pistoia in data 14 marzo 2023 rep. 3043/2598.

Foglio 7 mappale 217 sub. 8, categoria A/3, classe 3°, vani 6,5, superficie mq. 117, R.C. €. 352,48 (costruzione ante '67, concessioni Edilizie del 1978 e 1980, Saratoria 1998, Classe Energetica F);

Superficie ragguagliata mq. 116,76

PREZZO €. 85.000,00, prezzo al metro quadrato €.  $85.000,00 : 116,76 = € 727,99/mq.$

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-vetustà ---;

-Grado di finiture ---;

-disponibilità di posto auto +5%

PREZZO UNITARIO comparato €.  $727,99 + 5\% = € 764,39/mq.$

COMPARABILE 2 - Pieve a Nievole, via Roma 27.

Appartamento al piano terreno con autorimessa, compravenduto con scrittura privata autenticata dal

Notaio Tullio Alberto Lops di Pistoia data 31 agosto 2022 rep. 2512/2123.

Foglio 7 mappali:

-334 sub. 10, categoria A/3, classe 4°, vani 9, superficie mq. 170, R.C. €. 581,01 (costruzione ante '67, Sanatoria 1995, Concessione Edilizia 1984, DIA 2002, SCIA 2018, Classe Energetica G);

-334 sub. 11, categoria C/6, classe 4°, mq. 15, superficie mq. 19, R.C. €. 44,16;

Superficie ragguagliata mq. 176,14

PREZZO €. 110.000,00, prezzo al metro quadrato €. 110.000,00 : 176,14 = €. 624,50/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-vetustà ---%;

-Grado di finitura finiture -3%;

-disponibilità di posto auto ---%

PREZZO UNITARIO comparato €. 624,50 - 3% = €. 605,76.

COMPARABILE 3 - Pieve a Nievole, via del Melo 10/c.

Appartamento piano secondo con posto auto scoperto, compravenduto con atto rogato dal Notaio Elena Mantellassi di Monsummano Terme del 7 luglio 2022 rep. 42.077/12.724.

Foglio 7 mappali:

-1767 sub. 14, categoria A/3, classe 4°, vani 5, superficie mq. 76, R.C. €. 322,79 (costruzione 2001/2003, Agibilità 2003, Classe Energetica F);

-1764 sub. 21, categoria C/6, classe 1°, mq. 14, superficie mq. 13, R.C. €. 26,03;

Superficie ragguagliata mq. 74,02

PREZZO €. 90.000,00, prezzo al metro quadrato €. 90.000,00 : 74,02 = €. 1.215,89/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-tipologia ---%

-vetustà -12%;

-Grado di finitura finiture -6%;

-disponibilità di posto auto ---%

PREZZO UNITARIO comparato €. 1.215,89 - 18% = €. 997,03.

Il prezzo medio di queste quattro unità immobiliari comparabili viene determinato in €. (764,39 + 605,76 + 997,03) : 3 = €. 789,06.

Al prezzo unitario devono essere detratte le spese per la sanatoria, che hanno un'incidenza di €. 4.000,00 : 7,25 = €. 551,72 /mq., per cui il valore finale unitario viene determinato in €. 789,06 - 551,72 = €. 237,34/mq.

In merito alla suddetta quantificazione si rimanda a quanto specificato nel paragrafo "Stima / Formazione lotti".

| Identificativo corpo                                                                                 | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Pieve a Nievole (PT) -<br>Via Don Minzoni, 4,<br>scala Interna | 101,06 mq                | 670,73 €/mq     | € 67.783,97        | 50,00%           | € 33.891,99 |
| <b>Bene N° 2</b> -<br>Appartamento<br>Pieve a Nievole (PT) -<br>Via Don Minzoni, 4,                  | 18,76 mq                 | 663,17 €/mq     | € 12.441,07        | 50,00%           | € 6.220,53  |



|                                                                                          |         |             |            |        |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|------------|--------|-------------|
| scala Interna                                                                            |         |             |            |        |             |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage<br>Pieve a Nievole (PT) -<br>Via Don Minzoni,<br>piano Terreno | 7,25 mq | 237,34 €/mq | € 1.720,71 | 50,00% | € 860,36    |
| Valore di stima:                                                                         |         |             |            |        | € 40.972,88 |

## LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo

QUOTA DI 1/4 di appartamento per civile abitazione posto al piano primo lato sud di un edificio di maggiore consistenza, con accessi indipendente dalla resede sul retro e dal vano scale condominiale, corredato da giardino sul lato est e lastrico solare a livello sul lato sud. Composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con terrazza, cucina-pranzo con terrazza, due camere e bagno, oltre a resede esclusiva sul lato est e lastrico solare a livello sul lato sud; si accede al giardino dall'esterno dal area comune e dall'interno da scala privata dipartente da terrazzo della cucina. L'ubicazione, nel centro abitato di Monsummano Terme, consente il comodo accesso a tutti i servizi e negozi essenziali; il parcheggio degli autoveicoli è possibile lungo la strada Galileo Galilei, mentre nelle vicinanze sono presenti aree pubbliche a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 276, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 461

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/8)

Valore di stima del bene: € 18.641,31

Il mercato immobiliare locale odierno, dopo una lunga fase di recessione, è caratterizzato da diffusa offerta unita a prezzi relativamente bassi, situazione che a lungo andare ha determinato un incremento delle transazioni, senza che questo abbia ancora influito sui prezzi, per i quali al momento non si rilevano aumenti.

I fabbricati di costruzione/ristrutturazione antecedente alle ultime norme antisismiche e per le prestazioni termiche ed acustiche, a meno che non siano ubicati in posizioni di particolare pregio, scontano nel prezzo la loro inferiore qualità nei confronti di quelli già adeguati.

Per la stima dell'appartamento oggetto di questo lotto sono state individuate quattro transazioni di immobili simili per caratteristiche generali, il cui valore deve essere corretto in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima.

COMPARABILE 1 - Monsummano Terme, via Marconi 59/65.

-Abitazione su due piani, compravenduta con atto rogato dal Notaio Francesca Borea di Pistoia del 28 luglio 2022 rep. 1312/959.

Foglio 6 mappale 65 sub. 9, categoria A/3, classe 5°, vani 7,5, superficie mq. 190, R.C. €. 333,11 (costruzione ante '67, Sanatoria del 2021, Classe Energetica G);

Superficie ragguagliata mq. 198,65

PREZZO €. 100.000,00, prezzo al metro quadrato €. 100.000,00 : 198,65 = €. 503,40/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-vetustà ---;

-Grado di finiture ---;

-disponibilità di posto auto ---%

PREZZO UNITARIO comparato €. 503,40.

COMPARABILE 2 - Monsummano Terme, via Alexander Fleming 30.

-Appartamento al piano secondo con autorimessa, compravenduto con atto rogato dal Notaio Marco Regni di Pistoia del 12 dicembre 2022 rep. 232.748/61.074.

Foglio 6 mappali:

-405 sub. 11, categoria A/3, classe 8°, vani 6,5, superficie mq. 109, R.C. €. 486,76 (costruzione 1998, Condono 2001, DIA per opere interne 1996, Agibilità 2004, Classe Energetica F);

-405 sub. 19, categoria C/6, classe 3°, mq. 32, superficie mq. 38, R.C. €. 80,98;

Superficie ragguagliata mq. 128,69

PREZZO €. 95.000,00, prezzo al metro quadrato €. 95.000,00 : 128,69 = €. 738,20/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-vetustà ---%;

-Grado di finitura finiture -3%;

-disponibilità di posto auto ---%

PREZZO UNITARIO comparato €. 738,20 - 3% = €. 716,05.

COMPARABILE 3 - Monsummano Terme, via Galileo Galilei 11.

-Abitazione a schiera, piani seminterrato, terreno e primo, con autorimessa, compravenduto con atto rogato dal Notaio Antonio Marese di Pistoia del 28 novembre 2022 rep. 147.577/18.259.

Foglio 6 mappali:

-624 sub. 3, categoria A/3, classe 7°, vani 9, superficie mq. 133, R.C. €. 557,77 (costruzione 1980, Condono 2086, Concessione Edilizia 1986, DIA per opere interne 2010, Agibilità 2010, Classe Energetica G);

-624 sub. 4, categoria C/6, classe 5°, mq. 23, superficie mq. 30, R.C. €. 79,59;

Superficie ragguagliata mq. 148,24

PREZZO €. 135.638,36, prezzo al metro quadrato €. 135.638,36 : 148,245 = €. 914,96/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-tipologia -6%

-vetustà 4%;

-Grado di finitura finiture -3%;

-disponibilità di posto auto -3%

PREZZO UNITARIO comparato €. 914,96 - 16% = €. 768,57.

COMPARABILE 4 - Monsummano Terme, via Guglielmo Marconi 40/F.

-Appartamento al piano terreno, con autorimessa ed annesso ripostiglio, compravenduto con atto rogato dal Notaio Marco Regni di Pistoia del 10 novembre 2022 rep. 232.544/60.943.

Foglio 6 mappali:

-731 sub. 10, categoria A/3, classe 7°, vani 6, superficie mq. 91, R.C. €. 371,85 (costruzione 1995, Varianti 1997 e 1998, DIA 1999 e 2000, Agibilità 2000, Classe Energetica F);

-624 sub. 4, categoria C/6, classe 5°, mq. 23, superficie mq. 30, R.C. €. 79,59;

Superficie ragguagliata mq. 107,92

PREZZO €. 110.000,00, prezzo al metro quadrato €. 110.000,00 : 107,92 = €. 1.019,27/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-tipologia ---%

-vetustà -10%;

-Grado di finitura finiture -4%;

-disponibilità di posto auto ---%

PREZZO UNITARIO comparato €. 1.019,27 - 14% = €. 876,57.

Il prezzo medio di queste quattro unità immobiliari comparabili viene determinato in €. (503,40 + 716,05 + 768,57 + 876,57) : 4 = €. 716,15.

A detto importo il sottoscritto C.T.U. ritiene di applicare una riduzione del 5% per la particolarità

della vendita giudiziaria, quale mancanza di garanzie, necessità di saldare il prezzo in tempi brevi, disponibilità del bene procrastinata, ecc., nonché per le particolarità della situazione specifica precedentemente descritte.

Viene pertanto determinato valore unitario in €.  $716,15 - 5\% = € 680,34$  ed il valore complessivo in €.  $(680,34 \times 109,60) = € 74.565,26$ .

Il valore della quota di  $1/4$  in esecuzione ammonta ad €.  $74.565,26 : 4 = € 18.641,32$ .

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno

QUOTA DI  $1/4$  di negozio posto al piano terreno lato sud di un edificio di maggiore consistenza, con accesso dalla via Galilei attraverso la resede condominiale. Composto da un unico vano, in cattivo stato di manutenzione e conservazione; la destinazione di negozio risulta essere non adatta sia per le caratteristiche dell'immobile (per le ridotte dimensioni), sia per l'ubicazione e la zona (di scarso interesse commerciale ed esclusivamente residenziale, nelle vicinanze non sono presenti esercizi, così come per gli altri quattro fondi dello stesso palazzo). L'utilizzazione più consona potrà essere di autorimessa o locale sgombero/cantina a corredo dell'appartamento di cui al bene 1 del Lotto 2. L'ubicazione è prossima al centro abitato di Monsummano Terme; il parcheggio degli autoveicoli è possibile lungo la strada Galileo Galilei, mentre nelle vicinanze sono presenti aree pubbliche a verde.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 276, Sub. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/8)

Valore di stima del bene: € 2.959,48

Il mercato immobiliare locale odierno, dopo una lunga fase di recessione, è caratterizzato da diffusa offerta unita a prezzi relativamente bassi, situazione che a lungo andare ha determinato un incremento delle transazioni, senza che questo abbia ancora influito sui prezzi, per i quali al momento non si rilevano aumenti.

I fabbricati di costruzione/ristrutturazione antecedente alle ultime norme antisismiche e per le prestazioni termiche ed acustiche, a meno che non siano ubicati in posizioni di particolare pregio, cominciano a scontare nel prezzo la loro inferiore qualità nei confronti di quelli già adeguati.

Per la stima dell'appartamento oggetto di questo lotto sono state individuate quattro transazioni di immobili simili per caratteristiche generali, il cui valore deve essere corretto in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima.

COMPARABILE 1 - Monsummano Terme, via Marconi 59/65.

-Abitazione su due piani, compravenduta con atto rogato dal Notaio Francesca Borea di Pistoia del 28 luglio 2022 rep. 1312/959.

Foglio 6 mappale 65 sub. 9, categoria A/3, classe 5°, vani 7,5, superficie mq. 190, R.C. €. 333,11 [costruzione ante '67, Sanatoria del 2021, Classe Energetica G];

Superficie ragguagliata mq. 198,65

PREZZO €. 100.000,00, prezzo al metro quadrato €.  $100.000,00 : 198,65 = € 503,40/\text{mq}$ .

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-vetustà ---;

-Grado di finiture ---;

-disponibilità di posto auto ---%

PREZZO UNITARIO comparato €. 503,40.

COMPARABILE 2 - Monsummano Terme, via Alexander Fleming 30.

-Appartamento al piano secondo con autorimessa, compravenduto con atto rogato dal Notaio Marco Regni di Pistoia del 12 dicembre 2022 rep. 232.748/61.074.

Foglio 6 mappali:

-405 sub. 11, categoria A/3, classe 8°, vani 6,5, superficie mq. 109, R.C. €. 486,76 (costruzione 1998, Condono 2001, DIA per opere interne 1996, Agibilità 2004, Classe Energetica F);

-405 sub. 19, categoria C/6, classe 3°, mq. 32, superficie mq. 38, R.C. €. 80,98;  
Superficie ragguagliata mq. 128,69  
PREZZO €. 95.000,00, prezzo al metro quadrato €. 95.000,00 : 128,69 = €. 738,20/mq.  
Coefficienti di adeguamento a quello di stima:  
-vetustà ---%;  
-Grado di finitura finiture -3%;  
-disponibilità di posto auto ---%  
PREZZO UNITARIO comparato €. 738,20 - 3% = €. 716,05.

COMPARABILE 3 - Monsummano Terme, via Galileo Galilei 11.

-Abitazione a schiera, piani seminterrato, terreno e primo, con autorimessa, compravenduto con atto rogato dal Notaio Antonio Marese di Pistoia del 28 novembre 2022 rep. 147.577/18.259.

Foglio 6 mappali:

-624 sub. 3, categoria A/3, classe 7°, vani 9, superficie mq. 133, R.C. €. 557,77 (costruzione 1980, Condono 2086, Concessione Edilizia 1986, DIA per opere interne 2010, Agibilità 2010, Classe Energetica G);

-624 sub. 4, categoria C/6, classe 5°, mq. 23, superficie mq. 30, R.C. €. 79,59;

Superficie ragguagliata mq. 148,24

PREZZO €. 135.638,36, prezzo al metro quadrato €. 135.638,36 : 148,245 = €. 914,96/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-tipologia -6%

-vetustà 4%;

-Grado di finitura finiture -3%;

-disponibilità di posto auto -3%

PREZZO UNITARIO comparato €. 914,96 - 16% = €. 768,57.

COMPARABILE 4 - Monsummano Terme, via Guglielmo Marconi 40/F.

-Appartamento al piano terreno, con autorimessa ed annesso ripostiglio, compravenduto con atto rogato dal Notaio Marco Regni di Pistoia del 10 novembre 2022 rep. 232.544/60.943.

Foglio 6 mappali:

-731 sub. 10, categoria A/3, classe 7°, vani 6, superficie mq. 91, R.C. €. 371,85 (costruzione 1995, Varianti 1997 e 1998, DIA 1999 e 2000, Agibilità 2000, Classe Energetica F);

-624 sub. 4, categoria C/6, classe 5°, mq. 23, superficie mq. 30, R.C. €. 79,59;

Superficie ragguagliata mq. 107,92

PREZZO €. 110.000,00, prezzo al metro quadrato €. 110.000,00 : 107,92 = €. 1.019,27/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-tipologia ---%

-vetustà -10%;

-Grado di finitura finiture -4%;

-disponibilità di posto auto ---%

PREZZO UNITARIO comparato €. 1.019,27 - 14% = €. 876,57.

Il prezzo medio di queste quattro unità immobiliari comparabili viene determinato in €. (503,40 + 716,05 + 768,57 + 876,57) : 4 = €. 716,15.

A detto importo il sottoscritto C.T.U. ritiene di applicare una riduzione del 5% per la particolarità della vendita giudiziaria, quale mancanza di garanzie, necessità di saldare il prezzo in tempi brevi, disponibilità del bene procrastinata, ecc., nonché per le particolarità della situazione specifica precedentemente descritte.

Viene pertanto determinato valore unitario in €. 716,15 - 5% = €. 680,34 d il valore complessivo in €. (680,34 x 17,40) = €. 11.837,92.



Il valore della quota di 1/4 in esecuzione ammonta ad €. 11.837,92 : 4 = €. 2.959,48.

| Identificativo corpo                                                                                                       | Superficie<br>convenzionale | Valore unitario | Valore<br>complessivo | Quota in<br>vendita | Totale      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|-------------|
| <b>Bene N° 4</b> -<br>Appartamento<br>Monsummano Terme<br>(PT) - Via Galileo<br>Galilei, 78, scala<br>Interna, piano Primo | 109,60 mq                   | 680,34 €/mq     | € 74.565,26           | 25,00%              | € 18.641,31 |
| <b>Bene N° 5</b> - Negozio<br>Monsummano Terme<br>(PT) - Via Galileo<br>Galilei, 66, piano<br>Terreno                      | 17,40 mq                    | 680,34 €/mq     | € 11.837,92           | 25,00%              | € 2.959,48  |
| Valore di stima:                                                                                                           |                             |                 |                       |                     | € 21.600,79 |

### LOTTO 3

- Bene N° 6** - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 86, piano Terreno  
QUOTA DI 1/4 di negozio posto al piano terreno lato nord di un edificio di maggiore consistenza, con accesso dalla via Galilei attraverso la resede condominiale. Composto da un unico vano, in cattivo stato di manutenzione e conservazione; la destinazione di negozio risulta essere non adatta sia per le caratteristiche dell'immobile (per le ridotte dimensioni), sia per l'ubicazione e la zona (di scarso interesse commerciale ed esclusivamente residenziale, nelle vicinanze non sono presenti esercizi, così come per gli altri quattro fondi dello stesso palazzo). L'utilizzazione più consona potrà essere di autorimessa o locale sgombero/cantina di pertinenza di unità abitativa. L'ubicazione è prossima al centro abitato di Monsummano Terme; il parcheggio degli autoveicoli è possibile lungo la strada Galileo Galilei, mentre nelle vicinanze sono presenti aree pubbliche a verde.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 276, Sub. 5, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/8)  
Valore di stima del bene: € 3.444,22

Il mercato immobiliare locale odierno, dopo una lunga fase di recessione, è caratterizzato da diffusa offerta unita a prezzi relativamente bassi, situazione che a lungo andare ha determinato un incremento delle transazioni, senza che questo abbia ancora influito sui prezzi, per i quali al momento non si rilevano aumenti.

I fabbricati di costruzione/ristrutturazione antecedente alle ultime norme antisismiche e per le prestazioni termiche ed acustiche, a meno che non siano ubicati in posizioni di particolare pregio, cominciano a scontare nel prezzo la loro inferiore qualità nei confronti di quelli già adeguati.

Per la stima dell'appartamento oggetto di questo lotto sono state individuate quattro transazioni di immobili simili per caratteristiche generali, il cui valore deve essere corretto in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima.

COMPARABILE 1 - Monsummano Terme, via Marconi 59/65.

-Abitazione su due piani, compravenduta con atto rogato dal Notaio Francesca Borea di Pistoia del 28 luglio 2022 rep. 1312/959.

Foglio 6 mappale 65 sub. 9, categoria A/3, classe 5°, vani 7,5, superficie mq. 190, R.C. €. 333,11 (costruzione ante '67, Sanatoria del 2021, Classe Energetica G);

Superficie ragguagliata mq. 198,65

PREZZO €. 100.000,00, prezzo al metro quadrato €. 100.000,00 : 198,65 = €. 503,40/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-vetustà ---;

-Grado di finiture ---;

-disponibilità di posto auto ---%

PREZZO UNITARIO comparato €. 503,40.

COMPARABILE 2 - Monsummano Terme, via Alexander Fleming 30.

-Appartamento al piano secondo con autorimessa, compravenduto con atto rogato dal Notaio Marco Regni di Pistoia del 12 dicembre 2022 rep. 232.748/61.074.

Foglio 6 mappali:

-405 sub. 11, categoria A/3, classe 8°, vani 6,5, superficie mq. 109, R.C. €. 486,76 (costruzione 1998, Condono 2001, DIA per opere interne 1996, Agibilità 2004, Classe Energetica F);

-405 sub. 19, categoria C/6, classe 3°, mq. 32, superficie mq. 38, R.C. €. 80,98;

Superficie ragguagliata mq. 128,69

PREZZO €. 95.000,00, prezzo al metro quadrato €. 95.000,00 : 128,69 = €. 738,20/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-vetustà ---%;

-Grado di finitura finiture -3%;

-disponibilità di posto auto ---%

PREZZO UNITARIO comparato €. 738,20 - 3% = €. 716,05.

COMPARABILE 3 - Monsummano Terme, via Galileo Galilei 11.

-Abitazione a schiera, piani seminterrato, terreno e primo, con autorimessa, compravenduto con atto rogato dal Notaio Antonio Marese di Pistoia del 28 novembre 2022 rep. 147.577/18.259.

Foglio 6 mappali:

-624 sub. 3, categoria A/3, classe 7°, vani 9, superficie mq. 133, R.C. €. 557,77 (costruzione 1980, Condono 2086, Concessione Edilizia 1986, DIA per opere interne 2010, Agibilità 2010, Classe Energetica G);

-624 sub. 4, categoria C/6, classe 5°, mq. 23, superficie mq. 30, R.C. €. 79,59;

Superficie ragguagliata mq. 148,24

PREZZO €. 135.638,36, prezzo al metro quadrato €. 135.638,36 : 148,245 = €. 914,96/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-tipologia -6%

-vetustà 4%;

-Grado di finitura finiture -3%;

-disponibilità di posto auto -3%

PREZZO UNITARIO comparato €. 914,96 - 16% = €. 768,57.

COMPARABILE 4 - Monsummano Terme, via Guglielmo Marconi 40/F.

-Appartamento al piano terreno, con autorimessa ed annesso ripostiglio, compravenduto con atto rogato dal Notaio Marco Regni di Pistoia del 10 novembre 2022 rep. 232.544/60.943.

Foglio 6 mappali:

-731 sub. 10, categoria A/3, classe 7°, vani 6, superficie mq. 91, R.C. €. 371,85 (costruzione 1995, Varianti 1997 e 1998, DIA 1999 e 2000, Agibilità 2000, Classe Energetica F);

-624 sub. 4, categoria C/6, classe 5°, mq. 23, superficie mq. 30, R.C. €. 79,59;

Superficie ragguagliata mq. 107,92

PREZZO €. 110.000,00, prezzo al metro quadrato €. 110.000,00 : 107,92 = €. 1.019,27/mq.

Coefficienti di adeguamento a quello di stima:

-tipologia ---%  
-vetustà -10%;  
-Grado di finitura finiture -4%;  
-disponibilità di posto auto ---%  
PREZZO UNITARIO comparato €. 1.019,27 - 14% = €. 876,57.

Il prezzo medio di queste quattro unità immobiliari comparabili viene determinato in €.  $(503,40 + 716,05 + 768,57 + 876,57) : 4 = \text{€} . 716,15$ .

A detto importo il sottoscritto C.T.U. ritiene di applicare una riduzione del 5% per la particolarità della vendita giudiziaria, quale mancanza di garanzie, necessità di saldare il prezzo in tempi brevi, disponibilità del bene procrastinata, ecc., nonché per le particolarità della situazione specifica precedentemente descritte.

Viene pertanto determinato valore unitario in €.  $716,15 - 5\% = \text{€} . 680,34$  ed il valore complessivo in €.  $(680,34 \times 20,25) = \text{€} . 13.776,89$ .

Il valore della quota di 1/4 in esecuzione ammonta ad €.  $13.776,89 : 4 = \text{€} . 3.444,22$ .

| Identificativo corpo                                                               | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 6 - Negozio Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 86, piano Terreno | 20,25 mq                 | 680,34 €/mq     | € 13.776,89        | 25,00%           | € 3.444,22 |
| Valore di stima:                                                                   |                          |                 |                    |                  | € 3.444,22 |

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.

Pescia, li 14/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cinelli Nicola

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 15/05/2023)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 15/05/2023)

- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 15/05/2023)
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di Locazione del 25-5-2021. (Aggiornamento al 15/05/2023)





## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna

QUOTA DI 1/2 di porzione di appartamento per civile abitazione con ingresso indipendente, posto al piano primo di un fabbricato di maggiori dimensioni, al quale si accede dalla strada pubblica attraverso un vialetto, una piccola rampa di scale ed un terrazzino esterni in proprietà esclusiva. Composto da disimpegno, pranzo, soggiorno, ripostiglio, bagno, due camere e terrazza scoperta. Si precisa che il vano cucina ed il loggiato, sul lato sud dell'appartamento ed al quale sono collegati e ne fanno parte funzionale, non fanno parte di questa unità immobiliare e di questo Bene 1, ma sono oggetto del Bene 2, ed unitamente formano il LOTTO 1. Via Don Minzoni è una strada senza fondo, in zona compresa tra la Strada Regionale 346 Francesca e l'Autostrada Firenze Mare, nei pressi del raccordo autostradale di Montecatini Terme, zona che in virtù della vicinanza al centro del paese di Pieve a Nievole viene considerata come facente parte del centro. La zona, nelle immediate vicinanze, è priva di aree pubbliche destinate a parcheggi ed a verde, è possibile lo stazionamento dei veicoli lungo la strada pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 239, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 371 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1454

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/6)

Destinazione urbanistica: Da verifiche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pieve a Nievole sono stati rilevati i seguenti titoli edilizi. La porzione di appartamento è stato

edificato per soprelevazione di preesistente fabbricato disposto al solo piano terreno con: 1-Nulla Osta per esecuzione di Lavori Edili del 4 aprile 1960, Pratica n. 14/1960 (Sopraelevazione di una parte di fabbricato civile e di una capanna), intestata a [REDACTED] 2-

Autorizzazione di Abitabilità del 6 settembre 1961, Pratica n. 14/1960; 3-Concessione Edilizia n. 67/97 del 25 giugno 1997, Pratica Edilizia n. 3.906 (Ampliamento di fabbricato abitativo in via Don Minzoni 25), intestata a [REDACTED]

[REDACTED] questa concessione prevedeva l'ampliamento dell'appartamento con i vani che costituiscono il Bene 2 del LOTTO 1); 4- D.I.A. (Relazione di asseverazione in variante) n. 103/98 del 7 febbraio 1998 (Variante alla Concessione n. 67/97 per opere non eseguite), intestata a [REDACTED]

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna

QUOTA DI 1/2 di porzione di appartamento per civile abitazione con ingresso indipendente, posto al piano primo di un fabbricato di maggiori dimensioni, al quale si accede dalla strada pubblica attraverso un vialetto, una piccola rampa di scale ed un terrazzino esterni in proprietà esclusiva ma facenti parte dell'unità immobiliare di cui al Bene 1 di questo Lotto 1. Composto da cucina, loggiato e terrazza scoperta. Si accede a detti vani attraverso la porzione di appartamento cui al Bene 1. Via Don Minzoni è una strada senza fondo, in zona compresa tra la Strada Regionale 346 Francesca e l'Autostrada Firenze Mare, nei pressi del raccordo autostradale di Montecatini Terme, zona che in virtù della vicinanza al centro del paese di Pieve a Nievole viene considerata come facente parte del centro. La

zona, nelle immediate vicinanze, è priva di aree pubbliche destinate a parcheggi ed a verde, è possibile lo stazionamento dei veicoli lungo la strada pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 239, Sub. 10, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1454

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Destinazione urbanistica: Da verifiche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pieve a Nievole sono stati rilevati i seguenti titoli edilizi. 1-Concessione Edilizia n. 67/97 del 25 giugno 1997, Pratica Edilizia n. 3.906 (Ampliamento di fabbricato abitativo in via Don Minzoni 25), intestata a [REDACTED]

[REDACTED] (questa concessione prevedeva la costruzione

dell'autorimessa al piano terreno -Bene 3 Lotto 1- e l'ampliamento dell'appartamento al piano primo - Beni 2 Lotto 1; 2- D.I.A. (Relazione di asseverazione in variante) n. 103/98 del 7 febbraio 1998 (Variante alla Concessione n. 67/97 per opere non eseguite), intestata a [REDACTED]

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno

QUOTA DI 1/2 di autorimessa posta in Via Don Minzoni s.n.c., della superficie lorda di mq. 14,50. Via Don Minzoni è una strada senza fondo, in zona compresa tra la Strada Regionale 346 Francesca e l'Autostrada Firenze Mare, nei pressi del raccordo autostradale di Montecatini Terme, zona che in virtù della vicinanza al centro del paese di Pieve a Nievole viene considerata come facente parte del centro. La zona, nelle immediate vicinanze, è priva di aree pubbliche destinate a parcheggi ed a verde, è possibile lo stazionamento dei veicoli lungo la strada pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 239, Sub. 9, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 1454

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Da verifiche effettuate presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pieve a Nievole sono stati rilevati i seguenti titoli edilizi. 1-Concessione Edilizia n. 67/97 del 25 giugno 1997, Pratica Edilizia n. 3.906 (Ampliamento di fabbricato abitativo in via Don Minzoni 25), intestata a [REDACTED] (questa concessione prevedeva la costruzione dell'autorimessa al piano terreno -Bene 3 Lotto 1- e l'ampliamento dell'appartamento al piano primo - Beni 2 Lotto 1; 2- D.I.A. (Relazione di asseverazione in variante) n. 103/98 del 7 febbraio 1998 (Variante alla Concessione n. 67/97 per opere non eseguite), intestata a [REDACTED]

## LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo

QUOTA DI 1/4 di appartamento per civile abitazione posto al piano primo lato sud di un edificio di maggiore consistenza, con accessi indipendente dalla resede sul retro e dal vano scale condominiale, corredato da giardino sul lato est e lastrico solare a livello sul lato sud. Composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con terrazza, cucina-pranzo con terrazza, due camere e bagno, oltre a resede esclusiva sul lato est e lastrico solare a livello sul lato sud; si accede al giardino dall'esterno dal area comune e dall'interno da scala privata dipartente da terrazzo della cucina. L'ubicazione, nel centro abitato di Monsummano Terme, consente il comodo accesso a tutti i servizi e negozi essenziali; il parcheggio degli autoveicoli è possibile lungo la strada Galileo Galilei, mentre nelle vicinanze sono presenti aree pubbliche a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 276, Sub. 6, Categoria A3, Graffato 461 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/8) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stata edificato a seguito del rilascio del Nulla Osta n. 274 del 3 novembre 1962. L'atto rogato dal Notaio Elio Di Gloria di Monsummano Terme del 14 dicembre 1967 cita anche una abitabilità del 2 novembre 1964, della quale però non è stata trovata traccia nell'archivio comunale. A seguito di opere difformi realizzate al momento della costruzione dell'edificio è stata richiesto ed ottenuto Attestato di Conformità in Sanatoria n. 67 del 4 dicembre 2019 (P.E. 66-2018).

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno

QUOTA DI 1/4 di negozio posto al piano terreno lato sud di un edificio di maggiore consistenza, con accesso dalla via Galilei attraverso la resede condominiale. Composto da un unico vano, in cattivo stato di manutenzione e conservazione; la destinazione di negozio risulta essere non adatta sia per le caratteristiche dell'immobile (per le ridotte dimensioni), sia per l'ubicazione e la zona (di scarso interesse commerciale ed esclusivamente residenziale, nelle vicinanze non sono presenti esercizi, così come per gli altri quattro fondi dello stesso palazzo). L'utilizzazione più consona potrà essere di autorimessa o locale sgombero/cantina a corredo dell'appartamento di cui al bene 1 del Lotto 2.

L'ubicazione è prossima al centro abitato di Monsummano Terme; il parcheggio degli autoveicoli è possibile lungo la strada Galileo Galilei, mentre nelle vicinanze sono presenti aree pubbliche a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 276, Sub. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/8) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stata edificato a seguito del rilascio del Nulla Osta n. 274 del 3 novembre 1962. L'atto rogato dal Notaio Elio Di Gloria di Monsummano Terme del 14 dicembre 1967 cita anche una abitabilità del 2 novembre 1964, della quale però non è stata trovata traccia nell'archivio comunale. A seguito di opere difformi realizzate al momento della costruzione dell'edificio è stata richiesto ed ottenuto Attestato di Conformità in Sanatoria n. 67 del 4 dicembre 2019 (P.E. 66-2018).

### LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 86, piano Terreno

QUOTA DI 1/4 di negozio posto al piano terreno lato nord di un edificio di maggiore consistenza, con accesso dalla via Galilei attraverso la resede condominiale. Composto da un unico vano, in cattivo stato di manutenzione e conservazione; la destinazione di negozio risulta essere non adatta sia per le caratteristiche dell'immobile (per le ridotte dimensioni), sia per l'ubicazione e la zona (di scarso interesse commerciale ed esclusivamente residenziale, nelle vicinanze non sono presenti esercizi, così come per gli altri quattro fondi dello stesso palazzo). L'utilizzazione più consona potrà essere di autorimessa o locale sgombero/cantina di pertinenza di unità abitativa. L'ubicazione è prossima al centro abitato di Monsummano Terme; il parcheggio degli autoveicoli è possibile lungo la strada Galileo Galilei, mentre nelle vicinanze sono presenti aree pubbliche a verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 276, Sub. 5, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/8) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è stata edificato a seguito del rilascio del Nulla Osta n. 274 del 3 novembre 1962. L'atto rogato dal Notaio Elio Di Gloria di Monsummano Terme del 14 dicembre 1967 cita anche una abitabilità del 2 novembre 1964, della quale però non è stata trovata traccia nell'archivio comunale. A seguito di opere difformi realizzate al momento della costruzione dell'edificio è stata richiesto ed ottenuto Attestato di Conformità in Sanatoria n. 67 del 4 dicembre 2019 (P.E. 66-2018).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 1

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Quota      | 3/6       |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 7, Part. 239, Sub. 3,<br>Categoria A3, Graffato 371<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 7, Part. 1454                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Superficie | 101,06 mq |
| Stato conservativo:                        | Lo stato conservativo dell'appartamento è sufficiente. Le finiture sono datate anche se in buone condizioni. Il tetto, da considerare a comune con l'unità immobiliare sottostante al piano terreno ed avente struttura in legno, presenta travature sottodimensionate in funzione delle luci. La trave di colmo è stata puntellata con profili metallici a sezione circolare che appoggiano sul solaio di soffitta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |
| Descrizione:                               | QUOTA DI 1/2 di porzione di appartamento per civile abitazione con ingresso indipendente, posto al piano primo di un fabbricato di maggiori dimensioni, al quale si accede dalla strada pubblica attraverso un vialetto, una piccola rampa di scale ed un terrazzino esterni in proprietà esclusiva. Composto da disimpegno, pranzo, soggiorno, ripostiglio, bagno, due camere e terrazza scoperta. Si precisa che il vano cucina ed il loggiato, sul lato sud dell'appartamento ed al quale sono collegati e ne fanno parte funzionale, non fanno parte di questa unità immobiliare e di questo Bene 1, ma sono oggetto del Bene 2, ed unitamente formano il LOTTO 1. Via Don Minzoni è una strada senza fondo, in zona compresa tra la Strada Regionale 346 Francesca e l'Autostrada Firenze Mare, nei pressi del raccordo autostradale di Montecatini Terme, zona che in virtù della vicinanza al centro del paese di Pieve a Nievole viene considerata come facente parte del centro. La zona, nelle immediate vicinanze, è priva di aree pubbliche destinate a parcheggi ed a verde, è possibile lo stazionamento dei veicoli lungo la strada pubblica. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |           |
| Stato di occupazione:                      | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |           |

| Bene N° 2 - Appartamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:              | Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, 4, scala Interna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |          |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Quota      | 2/4      |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 7, Part. 239, Sub. 10,<br>Categoria A3<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 7, Part. 1454                                                                                                                                                                                                                                                         | Superficie | 18,76 mq |
| Stato conservativo:      | Lo stato conservativo dell'appartamento è sufficiente. Le finiture sono datate anche se in buone condizioni. Il tetto, da considerare a comune con l'unità immobiliare sottostante al piano terreno ed avente struttura in legno, presenta travature sottodimensionate in funzione delle luci. La trave di colmo è stata puntellata con profili metallici a sezione circolare che appoggiano sul solaio di soffitta. |            |          |



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>Descrizione:</b>                               | QUOTA DI 1/2 di porzione di appartamento per civile abitazione con ingresso indipendente, posto al piano primo di un fabbricato di maggiori dimensioni, al quale si accede dalla strada pubblica attraverso un vialetto, una piccola rampa di scale ed un terrazzino esterni in proprietà esclusiva ma facenti parte dell'unità immobiliare di cui al Bene 1 di questo Lotto 1. Composto da cucina, loggiato e terrazza scoperta. Si accede a detti vani attraverso la porzione di appartamento cui al Bene 1. Via Don Minzoni è una strada senza fondo, in zona compresa tra la Strada Regionale 346 Francesca e l'Autostrada Firenze Mare, nei pressi del raccordo autostradale di Montecatini Terme, zona che in virtù della vicinanza al centro del paese di Pieve a Nievole viene considerata come facente parte del centro. La zona, nelle immediate vicinanze, è priva di aree pubbliche destinate a parcheggi ed a verde, è possibile lo stazionamento dei veicoli lungo la strada pubblica. |  |  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |

| Bene N° 3 - Garage                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |         |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Pieve a Nievole (PT) - Via Don Minzoni, piano Terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |         |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Quota</b>      | 2/4     |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 7, Part. 239, Sub. 9,<br>Categoria C3<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 7, Part. 1454                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Superficie</b> | 7,25 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo dell'autorimessa è insufficiente; si rileva la presenza di ammaloramenti dell'intonacatura per umidità di risalita.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |         |
| <b>Descrizione:</b>                               | QUOTA DI 1/2 di autorimessa posta in Via Don Minzoni s.n.c., della superficie lorda di mq. 14,50. Via Don Minzoni è una strada senza fondo, in zona compresa tra la Strada Regionale 346 Francesca e l'Autostrada Firenze Mare, nei pressi del raccordo autostradale di Montecatini Terme, zona che in virtù della vicinanza al centro del paese di Pieve a Nievole viene considerata come facente parte del centro. La zona, nelle immediate vicinanze, è priva di aree pubbliche destinate a parcheggi ed a verde, è possibile lo stazionamento dei veicoli lungo la strada pubblica. |                   |         |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |         |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |         |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'autorimessa è in uso al Signor **** Omissis **** in qualità di comproprietario. In data 28 aprile 2023 è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per la ricerca di contratti di locazione, comodato od altro per l'immobile in oggetto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |         |

## LOTTO 2

| Bene N° 4 - Appartamento   |                                                                                   |                   |           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 78, scala Interna, piano Primo       |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà                                                                         | <b>Quota</b>      | 2/8       |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 6, Part. 276, Sub. 6, | <b>Superficie</b> | 109,60 mq |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                   | Categoria A3, Graffato 461                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo dell'appartamento è scadente; anche tenendo conto della vetustà delle finiture e degli impianti interni, sono necessari interventi di manutenzione per tinteggiature delle pareti e degli infissi, alcuni avvolgibili in legno sono rovinati, nel bagno è presente una traccia aperta nella muratura a seguito della riparazione della rottura di una tubazione. Dall'esame del bene 2 di questo Lotto 2 (negoziio sottostante il lastrico solare sul lato sud) risultano infiltrazioni dal solaio del lastrico solare. Le facciate del palazzo sono state tinteggiate di recente.                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <b>Descrizione:</b>                               | QUOTA DI 1/4 di appartamento per civile abitazione posto al piano primo lato sud di un edificio di maggiore consistenza, con accessi indipendente dalla resede sul retro e dal vano scale condominiale, corredato da giardino sul lato est e lastrico solare a livello sul lato sud. Composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con terrazza, cucina-pranzo con terrazza, due camere e bagno, oltre a resede esclusiva sul lato est e lastrico solare a livello sul lato sud; si accede al giardino dall'esterno dal area comune e dall'interno da scala privata dipartente da terrazzo della cucina. L'ubicazione, nel centro abitato di Monsummano Terme, consente il comodo accesso a tutti i servizi e negozi essenziali; il parcheggio degli autoveicoli è possibile lungo la strada Galileo Galilei, mentre nelle vicinanze sono presenti aree pubbliche a verde. |  |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | In data 28 aprile 2023 è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per la ricerca di contratti di locazione, comodato od altro per l'immobile in oggetto. Dalle dichiarazioni ricevute l'abitazione è in uso al Signor **** Omissis ****, comproprietario per la quota di 1/4, a titolo di comodato per la rimanete quota.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |          |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Bene N° 5 - Negoziio</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |          |
| <b>Ubicazione:</b>                                | Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 66, piano Terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Quota</b>      | 2/8      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Negoziio<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 6, Part. 276, Sub. 1,<br>Categoria C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Superficie</b> | 17,40 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo del negoziio è scadente: sono presenti ammaloramenti dell'intonaco delle pareti causa umidità di risalita, il pavimento in piastrelle di graniglia è danneggiato sempre dall'umidità di risalita, manca l'infisso della finestra sul retro, l'impianto elettrico è da rivedere. Sono presenti infiltrazioni dalla copertura costituita dal lastrico solare del Bene 1 del Lotto 2. Le facciate del palazzo sono state tinteggiate di recente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | QUOTA DI 1/4 di negoziio posto al piano terreno lato sud di un edificio di maggiore consistenza, con accesso dalla via Galilei attraverso la resede condominiale. Composto da un unico vano, in cattivo stato di manutenzione e conservazione; la destinazione di negoziio risulta essere non adatta sia per le caratteristiche dell'immobile (per le ridotte dimensioni), sia per l'ubicazione e la zona (di scarso interesse commerciale ed esclusivamente residenziale, nelle vicinanze non sono presenti esercizi, così come per gli altri quattro fondi dello stesso palazzo). L'utilizzazione più consona potrà essere di autorimessa o locale sgombero/cantina a corredo dell'appartamento di cui al bene 1 del Lotto 2. L'ubicazione è prossima al centro abitato di Monsummano Terme; il parcheggio degli autoveicoli è possibile lungo la strada Galileo Galilei, mentre nelle vicinanze sono presenti aree pubbliche a verde. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | In data 28 aprile 2023 è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per la ricerca di contratti di locazione, comodato od altro per l'immobile in oggetto. Dalle dichiarazioni ricevute l'abitazione è in uso al Signor **** Omissis ****, comproprietario per la quota di 1/4, a titolo di comodato per la rimanete quota.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |          |

| Bene N° 6 - Negozio                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |          |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Monsummano Terme (PT) - Via Galileo Galilei, 86, piano Terreno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Quota</b>      | 2/8      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Negozio<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 6, Part. 276, Sub. 5,<br>Categoria C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Superficie</b> | 20,25 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo del negozio è scadente: sono presenti ammaloramenti dell'intonaco delle pareti e del soffitto per infiltrazioni ed umidità di risalita, il pavimento in piastrelle di graniglia è danneggiato sempre dall'umidità di risalita, manca l'infisso della finestra sul retro, l'impianto elettrico è da rivedere. Le facciate del palazzo sono state tinteggiate di recente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | QUOTA DI 1/4 di negozio posto al piano terreno lato nord di un edificio di maggiore consistenza, con accesso dalla via Galilei attraverso la resede condominiale. Composto da un unico vano, in cattivo stato di manutenzione e conservazione; la destinazione di negozio risulta essere non adatta sia per le caratteristiche dell'immobile (per le ridotte dimensioni), sia per l'ubicazione e la zona (di scarso interesse commerciale ed esclusivamente residenziale, nelle vicinanze non sono presenti esercizi, così come per gli altri quattro fondi dello stesso palazzo). L'utilizzazione più consona potrà essere di autorimessa o locale sgombero/cantina di pertinenza di unità abitativa. L'ubicazione è prossima al centro abitato di Monsummano Terme; il parcheggio degli autoveicoli è possibile lungo la strada Galileo Galilei, mentre nelle vicinanze sono presenti aree pubbliche a verde. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | In data 28 aprile 2023 è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate per la ricerca di contratti di locazione, comodato od altro per l'immobile in oggetto. Dalle dichiarazioni ricevute l'abitazione è in uso al Signor ***** Omissis *****, comproprietario per la quota di 1/2, a titolo di comodato per la rimanente quota.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |          |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, 4, SCALA INTERNA

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 19/07/2022  
Reg. gen. 4325 - Reg. part. 2782  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DON MINZONI, PIANO TERRENO

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 19/07/2022  
Reg. gen. 4325 - Reg. part. 2782  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA GALILEO GALILEI, 78, SCALA INTERNA, PIANO PRIMO

- **Pignoramento**

Trascritto a Pescia il 19/07/2022  
Reg. gen. 4.325 - Reg. part. 2.782  
Quota: 1/4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura