

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cipriani Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico .....	7
Premessa .....	7
Lotto 1 .....	8
Descrizione .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	10
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	10
Confini .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	11
Consistenza .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	11
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	13
Precisioni .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	14
Stato conservativo .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	15
Parti Comuni .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	15

Stato di occupazione.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	15
Provenienze Ventennali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	20
Normativa urbanistica .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	21
Regolarità edilizia.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	23
Lotto 2 .....	25
Descrizione.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1°.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1°.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	27
Titolarità.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1°.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	27
Confini .....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1°.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	28
Consistenza.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1°.....	28
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	28
Dati Catastali.....	29

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1° .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	30
Precisazioni .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1° .....	31
Stato conservativo .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1° .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	31
Parti Comuni .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1° .....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1° .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	32
Stato di occupazione .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1° .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	32
Provenienze Ventennali .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1° .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	34
Formalità pregiudizievoli .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1° .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	36
Normativa urbanistica .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1° .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	38
Regolarità edilizia .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1° .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	40
Lotto 3 .....	41
Descrizione .....	42
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	42
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci .....	42
Completezza documentazione ex art. 567 .....	43

<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	43
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci .....	43
Titolarità.....	43
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	43
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci .....	43
Confini .....	44
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	44
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci .....	44
Consistenza.....	44
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	44
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci .....	44
Dati Catastali.....	45
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	45
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci .....	46
Stato conservativo .....	47
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	47
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci .....	47
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	47
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	47
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci .....	47
Stato di occupazione.....	49
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	49
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci .....	49
Provenienze Ventennali.....	49
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	49
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci .....	51
Formalità pregiudizievoli .....	52
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	52
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci .....	53
Normativa urbanistica .....	54
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	54
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci .....	55

Regolarità edilizia.....	55
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	55
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci.....	56
Stima / Formazione lotti.....	58
<b>Lotto 1</b> .....	58
<b>Lotto 2</b> .....	60
<b>Lotto 3</b> .....	62
Riepilogo bando d'asta .....	67
<b>Lotto 1</b> .....	67
<b>Lotto 2</b> .....	68
<b>Lotto 3</b> .....	70
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2023 del R.G.E.....	72
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 48.697,96</b> .....	72
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 64.225,55</b> .....	73
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 65.347,26</b> .....	74
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	76
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	76
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra.....	76
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1° .....	77
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	77
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra .....	78
<b>Bene N° 6</b> - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci .....	79



In data 10/10/2023, il sottoscritto Geom. Cipriani Lucia, con studio in Corso Antonio Gramsci, 59 - 51100 - Pistoia (PT), email [luciacipriani@tiscalinet.it](mailto:luciacipriani@tiscalinet.it), PEC [lucia.cipriani@geopec.it](mailto:lucia.cipriani@geopec.it), Tel. 0573 368670, Fax 0573 368670, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2023 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 Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1°
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato civile di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra, il tutto corredato da una corte, circostante il medesimo fabbricato, a comune con le altre unità distinte dal bene 02 del medesimo lotto e dai beni formanti il lotto 2; corte che si attesta con il confine a nord sulla via pubblica dalla quale si accede direttamente per mezzo di idoneo passo carrabile dotato di cancello.

Detta unità abitativa si sviluppa su un unico livello ed è composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, pranzo, cucina, tre camere oltre corridoio e bagno, è inoltre dotata di accesso plurimo esterno. A corredo della medesima, nonchè a comune con altra unità posta al piano primo, risulta un vano tecnico esterno posto in adiacenza al locale cucina ( lato sud).

La zona urbanistica ove risulta inserito il fabbricato è posta nella prima periferia di detto comune, in un'area promiscua con insediamenti di tipo residenziale, commerciale e produttivi, completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi generali, ben collegata ai centri urbani limitrofi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario dell'ISVEG di Pistoia in data 16 Novembre 2023, come da Verbale ivi allegato.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Trattasi di un ampio locale deposito posto all'interno di un fabbricato ad un solo piano fuori terra ubicato nella parte tergo dell'intero lotto di cui fa parte e con accesso dalla corte a comune con altri beni.

Detta unità è composta da un ampio locale, avente accesso carrabile, da due locali accessori interni oltre piccolo vano accessibile solo dal resede esterno posto a sud a confine con il fosso demaniale. Detto resede da considerarsi ad uso esclusivo del bene medesimo, risulta accessibile, ad oggi, solo dall'esterno mediante camminamento sull'area adiacente di corredo al bene 6 del lotto 3.

Tale resede e/o corte risulta inoltre coperta completamente da una tettoia in struttura di ferro con soprastanti pannelli di cemento amianto, inoltre vi insiste, in adiacenza alla parete lato sud del locale deposito, un piccolo manufatto abusivo realizzato in muratura ( anch'esso ad uso deposito), ed accessibile solo dal passaggio esterno.

Detto bene è altresì corredato dalla corte a comune, antistante il medesimo, con il bene 01 del medesimo lotto ed ai beni di cui al lotto 2, ed alla quale vi si accede direttamente dalla via pubblica per mezzo di passo carrabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario dell'ISVEG di Pistoia in data 16 Novembre 2023, come da Verbale ivi allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

---

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

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

---

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

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 9/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/18)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/18)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

SI PRECISA CHE LA QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* È FORMATA DAI DIRITTI DI P.P. ESCLUSIVI PARI A 6/18 E DAI DIRITTI DI P.P. PARI A 3/18 IN COMUNIONE DEI BENI CON \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 9/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/18)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/18)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

SI PRECISA CHE LA QUOTA DI COMPROPRIETA' DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E' FORMATA DAI DIRITTI DI P.P. ESCLUSIVI PARI A 6/18 E DAI DIRITTI DI P.P. PARI A 3/18 IN COMUNIONE DEI BENI CON \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Il bene in esame, compreso la corte circostante, confina ad est con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a nord con la Via A.Gramsci, ad ovest con altra proprietà del soggetto esecutato come descritta al lotto 3, salvo se altri e più recenti confini;

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Il bene in esame confine ad est con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a sud con proprietà demaniale, ad ovest con altra proprietà del soggetto esecutato quale bene 4 formante il lotto 2, come meglio precisato nei link di riferimento, salvo se altri e più recenti confini.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	134,00 mq	1	134,00 mq	3,20 m	Terra
Locale tecnico	2,34 mq	3,40 mq	0,20	0,68 mq	2,30 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>134,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>134,68 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito con accessori diretti	89,10 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	4,10 m	Terra
Locale accessorio esterno	4,20 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	Terra
Corte esclusiva	90,00 mq	90,00 mq	0,18	16,20 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

Superficie convenzionale complessiva: 115,58 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	99	1		A3	7°	7,5	134 mq	379,6 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

LA PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO al piano terra CORRISPONDE ALLO STATO DEI LUOGHI fatta eccezione per il diverso posizionamento e dimensionamento di alcune aperture esterne.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;

- la planimetria è conforme allo stato di fatto come sopra precisato, evidenziando che le difformità rilevate, non influiscono sulla determinazione della rendita catastale, e pertanto non danno luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto non risulta conforme alla proprietà risultando ancora in atti la quota dell'usufrutto parziale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta a Lucca il 22.04.2003.

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 01.09.2023 R.P.5738;

Ai fini storico catastali si rappresenta che la particella 99 sub.1 deriva dalla denuncia di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/01/2017 Pratica n. PT0007072 in atti dal 27/01/2017 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3852.1/2017) della stessa particella la quale a sua volta derivava dalla denuncia di VARIAZIONE del 18/10/1985 in atti dal 29/11/1999 - PLANIMETRIA MANCANTE (n. 53C/1985) - come rappresentata all'Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Al C.T. l'intera particella 99 ( fabbricato con corte) quale ente urbano di mq. 890 deriva da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/08/2004 Pratica n. PT0086376 in atti dal 03/08/2004 (n. 6557.1/2004) a sua volta derivata da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 13/11/1986 (n. 7685) dalla stessa particella quale FUDA di mq.980 precedentemente derivata dalla Variazione del 23/05/1977 in atti dal 25/07/1977 (n.1777) della medesima particella quale FUDA di mq. 990 e precedentemente derivata dall Variazione del 20/04/1972 in atti dal 26/06/1972 (n.12472) della medesima particella quale seminativo arborato di mq. 1.100 come rappresentata dall' Impianto meccanografico del 01/10/1971;

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	432	4		C2	7°	101	106 mq	245,16 €	T	588	

**Corrispondenza catastale**

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

LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL locale deposito al piano terra CORRISPONDE ALLO STATO DEI LUOGHI fatta eccezione per le opere abusive rilevate sopra la corte esclusiva identificata dal mappale 588 ed individuate in un manufatto in muratura ( ripostiglio) e in una tettoia in ferro a completa copertura della corte medesima.

Si precisa inoltre che la mappa catastale in atti non configura esattamente il fabbricato identificato dal mappale 432 come evidenziato nell'elaborato grafico di riferimento, pertanto dovrà essere provveduto all'aggiornamento della mappa mediante Tipo Mappale in deroga trattandosi di una maggiore consistenza inferiore al 20% dell'esistente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all' unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
- la planimetria è conforme allo stato di fatto come sopra precisato, evidenziando che le difformità rilevate influiscono sulla determinazione della rendita catastale, e pertanto nell'ipotesi di futura sanatoria daranno luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
- l'intestazione catastale dell' unità immobiliare urbana in oggetto non risulta conforme alla proprietà risultando ancora in atti la quota dell'usufrutto parziale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 01.09.2023 al R.P. 5738;

Ai fini storico catastali la particella 432 subalterno 4 unita 588 derivava dalla denuncia di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/01/2017 Pratica n. PT0007109 in atti dal 27/01/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3889.1/2017) dalle stesse particelle a loro volta derivate dalla denuncia di VARIAZIONE del 18/10/1985 in atti dal 29/11/1999 AMPLIAMENTO,

FUSIONE ,FRAZIONAM, (n. 55C/1985) dalle precedenti particelle 99 subalterno 2, 432 subalterno 1, 432 subalterno 3;

Al C.T. la particella 432 quale E.U. di mq.120 risulta derivata dalla denuncia di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO

MAPPE del 03/08/2004 Pratica n. PT0086387 in atti dal 03/08/2004 (n. 6564.1/2004) dalla stessa particella a sua volta derivata dalla Variazione del 23/05/1977 in atti dal 25/07/1977 (n.1777) della medesima particella quale FUDA di mq. 120 e precedentemente derivata dalla Variazione del 20/04/1972 in atti dal 26/06/1972 (n.12472) della precedente particella 99 quale seminativo arborato di mq. 1.100 come rappresentata dall' Impianto meccanografico del 01/10/1971;

Al C.T. la particella 588 quale E.U. di mq.90 risulta derivata dalla denuncia di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/08/2004 Pratica n. PT0086387 in atti dal 03/08/2004 (n. 6564.1/2004) dalla stessa particella a sua volta derivata dalla Variazione del 23/05/1977 in atti dal 25/07/1977 (n.1777) della precedente particella 99 quale FUDA di mq. 990 e precedentemente derivata dalla Variazione del 20/04/1972 in atti dal 26/06/1972 (n.12472) della precedente particella 99 quale seminativo arborato di mq. 1.100 come rappresentata dall' Impianto meccanografico del 01/10/1971;

## PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA

Si precisa che il confine lato ovest della corte a comune sopra detta, identificata da porzione della particella 99, risulta attualmente spostato e di fatto materializzato da un muro in blocchi con soprastante balaustra in ferro, su porzione del terreno limitrofo identificato dalla particella 283 di proprietà dei sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dotato di cancelletto pedonale a margine della corte lato sud.

Nell'ipotesi di trasferimento del bene dovrà essere ripristinata la precedente recinzione a delimitazione dell'esatto confine catastale come da titolo di proprietà oltre alla rimozione e o chiusura del passaggio attuale.

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA

Il bene in esame risulta in scarso stato di conservazione come si può evincere dalla documentazione fotografica di riferimento.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Il bene in esame risulta in scarso sufficiente stato di conservazione considerato l'utilizzo del medesimo.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Sono da considerarsi parti comuni al bene in esame tutto quanto previsto all'art.1117 del C.C. oltre al vano tecnico posto al piano terra ( lato sud) e la corte circostante, il tutto come già precisato nei link di riferimento.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa in esame risulta di remota costruzione, realizzato in muratura ordinaria con solai di piano e di copertura in latero-cemento con marcapiani esterni in rilievo, pareti esterne intonacate e tinteggiate con colori chiari ad oggi in sufficiente stato di manutenzione.

Le finiture interne sono quelle dell'epoca di costruzione, pavimenti in graniglia e/o in ceramica come i rivestimenti dei locali cucina e bagni, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni di legno dotati di avvolgibili in plastica, pareti in parte tinteggiate ed in parte rivestite con carta da parati, bagni dotati di sanitari e accessori tutti risalenti al periodo di realizzazione. Anche gli impianti tecnologici, quali elettrico, idrico e termico, sono tutti dell'epoca e le relative utenze sono ad oggi disattivate. Tutti gli impianti sono sotto traccia con frutti finali e relative placche, gli elementi radianti presenti sono in ghisa. Nelle parti basse degli ambienti interni sono presenti numerose fluorescenze e/o macchie di umidità dovuta prevalentemente al fenomeno di risalita capillare.

Lo stato di manutenzione generale è scarso considerato anche il non utilizzo dell'immobile ( di fatto risulta vuoto da ogni arredo) da molti anni.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Il fabbricato di cui fa parte il bene in esame è di remota costruzione ed è stato realizzato ad un solo piano fuori terra, in muratura ordinaria con solaio di copertura ad una falda in latero-cemento con soprastante copertura in cemento amianto. Le pareti interne risultano intonacate, il pavimento è in battuto di cemento, gli infissi sono tutti in ferro e vetro dei quali in parte non apribili e/o fissi. Gli impianti tecnologici esistenti, quali elettrico e idrico, non risultano idonei e/o certificati. L'accesso principale dotato di infisso di ferro risulta carrabile.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Il bene risulta occupato dal comproprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non esecutato;

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1962	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/07/1962		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	19/01/1963		380
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 11/03/1997	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	11/03/1997				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Pistoia	15/06/1998				2609
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pistoia	05/12/1997			46	1149
Dal 22/04/2003	**** Omissis ****			<b>Riunione d'usufrutto in morte di **** Omissis ****</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/04/2003		
		<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>

Dal 01/02/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi	01/02/2007	50118	27380
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	09/02/2007		848
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito in allegato alla presente.

In seguito alla morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli eredi, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mediante atto pubblico di accettazione tacita di eredità ricevuto dal Notaio R.Lenzi di Montecatini Terme in data 11.12.20008 rep.53982, trascritto in data 13.01.2009 al numero 201 del R.P., accettavano tacitamente l'eredità del defunto relativamente ad altri immobili non oggetto della presente procedura.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 07/07/1962	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/07/1962		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	19/01/1963		380
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 11/03/1997	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/03/1997		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	15/06/1998		2609
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pistoia	05/12/1997	46	1149
Dal 22/04/2003	**** Omissis ****	<b>Riunione d'usufrutto in morte di **** Omissis ****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/04/2003		
		<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>
Dal 01/02/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi	01/02/2007	50118	27380
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	09/02/2007		848
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene inserito in allegato alla presente.

In seguito alla morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gli eredi, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mediante atto pubblico di accettazione tacita di eredità ricevuto dal Notaio R.Lenzi di Montecatini Terme in data 11.12.20008 rep.53982, trascritto in data 13.01.2009 al numero 201 del R.P, accettavano tacitamente l'eredità del defunto relativamente ad altri immobili non oggetto della presente procedura.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 21/03/2014  
Reg. gen. 1851 - Reg. part. 272  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente formalità è stata annotata a margine dai seguenti Annotamenti: - Annotamento n.1142 del 25.06.2021 per restrizione beni; - Annotamento n.35 del 7.01.2022 per restrizione beni; - Annotamento n.304 del 31.01.2023 per restrizione beni;

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 28/02/2017  
Reg. gen. 1594 - Reg. part. 1015  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente formalità grava, erroneamente, sulla quota di 6/18 relativamente al solo diritto di nuda proprietà dell'unità negoziale 4, in capo all'esecutata.
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 01/09/2023  
Reg. gen. 8371 - Reg. part. 5738  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: -----

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 21/03/2014  
Reg. gen. 1851 - Reg. part. 272  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La presente formalità è stata annotata a margine dai seguenti Annotamenti: - Annotamento n.1142 del 25.06.2021 per restrizione beni; - Annotamento n.35 del 7.01.2022 per restrizione beni; - Annotamento n.304 del 31.01.2023 per restrizione beni;

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 28/02/2017  
Reg. gen. 1594 - Reg. part. 1015  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La presente formalità grava, erroneamente, sulla quota di 6/18 relativamente al solo diritto di nuda proprietà dell'unità negoziale 4, in capo all'esecutata.
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 01/09/2023  
Reg. gen. 8371 - Reg. part. 5738  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: -----

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

In riferimento alle norme urbanistiche vigenti nel Comune di Larciano si evidenziano i seguenti articoli che normano la zona in cui ricade il bene in esame - zona B2.1:

Articolo 47. ZONE EDIFICATE: B1\* E B2\* - CARATTERI GENERALI.

1.Tali zone corrispondono a parti del territorio urbano di recente edificazione, con prevalenza di destinazioni residenziali e presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali edifici destinati in tutto od in parte ad altre funzioni.

Per gli Immobili che alla data di approvazione piano sono stati resi agibili, valgono tutte le disposizioni previste dagli articoli 33-34-36-37 delle vigenti NTA ad esclusione degli interventi di ampliamento una tantum e sopraelevazione.

Per gli immobili che sono ancora in fase di costruzione o per quelli a cui ancora non è stata presentata l'abitabilità, restano salvi gli impegni derivanti dai permessi a costruire rilasciati in precedenza.

#### Articolo 49. DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE B2

1. Le zone B2 in relazione alle altezze degli edifici si distinguono ulteriori sottozone B2.1 e B2.2.

2. In queste zone valgono i seguenti parametri dimensionali da utilizzare negli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica. Per gli ampliamenti una tantum di cui all'articolo 46 comma 2.1 è consentito derogare dal limite del 40% del rapporto di copertura.

##### SOTTOZONE B2.1

NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA: 2 piani + eventuale piano seminterrato

H MAX: 7,00 mt.

RC: 40% della superficie fondiaria edificabile

3. Oltre alle norme generali di cui al precedente art. 46 nelle zone B2.1 e B2.2 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa l'introduzione di nuove attività produttive che non siano compatibili con le destinazioni residenziali, che comportino nuove costruzioni e che occupino una SUL superiore al 50% della SUL esistente o realizzabile sul lotto;

- in caso di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, interventi di ampliamento che comporti aumento delle unità immobiliari dovranno essere adeguate le aree esterne di pertinenza alle seguenti prescrizioni:

a. Superficie minima a verde privato pari al 25% della superficie fondiaria edificabile scoperta.

b. Superficie minima coperta e/o scoperta, da destinarsi a parcheggio privato, pari ad un minimo di 1mq. ogni 10 mc. di volume edificato o ampliato. Una percentuale di detta superficie, non inferiore al 40%, dovrà essere reperita a diretto contatto con la viabilità pubblica meccanizzata e con accesso diretto dalla stessa nei seguenti casi:

- ristrutturazione urbanistica.

- sostituzione edilizia per una quota superiore al 50% dei volumi esistenti sul lotto.

- mutamento di destinazione d'uso da residenza od altre funzioni in attività commerciali.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

In riferimento alle norme urbanistiche vigenti nel Comune di Larciano si evidenziano i seguenti articoli che normano la zona in cui ricade il bene in esame - zona B2.1:

#### Articolo 47. ZONE EDIFICATE: B1\* E B2\* - CARATTERI GENERALI.

1. Tali zone corrispondono a parti del territorio urbano di recente edificazione, con prevalenza di destinazioni residenziali e presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali edifici destinati in tutto od in parte ad altre funzioni.

Per gli Immobili che alla data di approvazione piano sono stati resi agibili, valgono tutte le disposizioni previste dagli articoli 33-34-36-37 delle vigenti NTA ad esclusione degli interventi di ampliamento una tantum e sopraelevazione.

Per gli immobili che sono ancora in fase di costruzione o per quelli a cui ancora non è stata presentata l'abitabilità, restano salvi gli impegni derivanti dai permessi a costruire rilasciati in precedenza.

#### Articolo 49. DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE B2

1. Le zone B2 in relazione alle altezze degli edifici si distinguono ulteriori sottozone B2.1 e B2.2.

2. In queste zone valgono i seguenti parametri dimensionali da utilizzare negli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica. Per gli ampliamenti una tantum di cui all'articolo 46 comma 2.1 è consentito derogare dal limite del 40% del rapporto di copertura.

##### SOTTOZONE B2.1

NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA: 2 piani + eventuale piano seminterrato

H MAX: 7,00 mt.

RC: 40% della superficie fondiaria edificabile

3. Oltre alle norme generali di cui al precedente art. 46 nelle zone B2.1 e B2.2 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa l'introduzione di nuove attività produttive che non siano compatibili con le destinazioni residenziali, che comportino nuove costruzioni e che occupino una SUL superiore al 50% della SUL esistente o realizzabile sul lotto;

- in caso di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, interventi di ampliamento che comporti aumento delle unità immobiliari dovranno essere adeguate le aree esterne di pertinenza alle seguenti prescrizioni:

a. Superficie minima a verde privato pari al 25% della superficie fondiaria edificabile scoperta.

b. Superficie minima coperta e/o scoperta, da destinarsi a parcheggio privato, pari ad un minimo di 1mq. ogni 10 mc. di volume edificato o ampliato. Una percentuale di detta superficie, non inferiore al 40%, dovrà essere reperita a diretto contatto con la viabilità pubblica meccanizzata e con accesso diretto dalla stessa nei seguenti casi:

- ristrutturazione urbanistica.
- sostituzione edilizia per una quota superiore al 50% dei volumi esistenti sul lotto.
- mutamento di destinazione d'uso da residenza od altre funzioni in attività commerciali.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

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

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n.19 del 11.05.1965 relativa alla costruzione di abitazione civile e magazzino e relativa abitabilità rilasciata in data 12.01.1968.

- Concessione edilizia in sanatoria per le difformità rilevate rispetto al titolo sopra descritto, n.437 del 24.03.1995;



#### **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.

In sede di sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici diretti per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio rilevando una generale corrispondenza in termini di superficie di volumi. Si evidenzia un diverso dimensionamento e/o posizionamento di alcune aperture esterne e/o interne, ipotizzabili quali meri errori grafici trattandosi peraltro di un confronto con un elaborato grafico ( C.S. n.437 del 24.03.1995) carente di misurazioni effettive.

Per tali difformità non occorre procedere ad un accertamento di conformità ma sarà necessario produrre un elaborato grafico comparativo, con i dovuti rilievi, anche contestualmente ad una eventuale richiesta di titolo edilizio per future opere.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

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

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza edilizia n.201 del 27.08.1968 relativa alla costruzione di una tettoia;

- Concessione edilizia in sanatoria per le difformità rilevate rispetto al titolo sopra descritto, n.437 del 24.03.1995;



#### **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.

In sede di sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici diretti per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio rilevando le seguenti difformità:

01. minore consistenza dell'intera unità deposito a vantaggio dell'unità adiacente ad uso garage;
02. diverso dimensionamento dei vani accessori interni;
03. diverso dimensionamento e/o posizionamento di alcune aperture esterne ipotizzabili quali meri errori grafici;
04. realizzazione di un manufatto esterno in muratura sopra la corte tergale e copertura della stessa mediante tettoia in ferro appoggiata sul confine sud limitrofo ad un fosso classificato acqua pubblica;

In base alla vigente normativa nonché ai Regolamenti comunali vigenti non risulta possibile sanare le opere esterne trattandosi di opere collocate all'interno della fascia di rispetto dal fosso ai sensi del R.D. 503/1904, mentre è possibile procedere alla sanabilità delle altre opere difformi, di cui ai punti 01,02 e 03 mediante Accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 della L.R. 65/2014 e pagamento della sanzione minima, ad oggi, di €.1000,00 oltre diritti di segreteria, bolli, spese tecniche ed accessorie.

Si evidenzia inoltre che per rendere fruibile la corte esclusiva e il locale ripostiglio con accesso unico esterno da altra corte, dovranno essere realizzate una o due aperture di collegamento con il fabbricato principale anche mediante trasformazione dei vani finestra preesistenti come individuati nell'elaborato grafico di riferimento. Dette opere si renderebbero necessarie nell'ipotesi di trasferimento dei due lotti adiacenti ( lotto 1 e lotto 3 ) a soggetti diversi.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1°
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO T -1°**

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, costituito da due piani fuori terra oltre sottotetto, libero sui quattro lati e corredato da un'ampia corte a comune con il bene 4 del medesimo lotto e con i beni di cui al lotto 1.

Detta corte, circostante il fabbricato medesimo, si attesta con il confine lato nord sulla via pubblica dalla quale si accede direttamente per mezzo di passo carrabile dotato di idoneo cancello.

L'appartamento in esame avente accesso indipendente dal vano scala posto al piano terra ( lato ovest) si sviluppa su tutto il piano primo ed è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, corridoio/disimpegno-notte, tre camere oltre bagno e ripostiglio dal quale si accede, mediante botola e scala retrattile, alla soffitta/sottotetto soprastante. Dai locali giorno si accede al terrazzo ad uso esclusivo, posto sulla parete lato nord.

A corredo del medesimo, nonché a comune con altra unità posta al piano terra, risulta un vano tecnico esterno posto in adiacenza al locale cucina ( lato sud).

La zona urbanistica ove risulta inserito il fabbricato è posta nella prima periferia di detto comune, in un'area promiscua con insediamenti di tipo residenziale, commerciale e produttivi, completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi generali, ben collegata ai centri urbani limitrofi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario dell'ISVEG di Pistoia in data 16 Novembre 2023, come da Verbale ivi allegato.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Trattasi di un locale ad uso garage posto all'interno di un fabbricato ad un solo piano fuori terra ubicato nella parte tergo dell'intero lotto di cui fa parte e con accesso dalla corte a comune con altri beni.

Detta unità è composta da un unico locale di forma regolare avente unico accesso carrabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario dell'ISVEG di Pistoia in data 16 Novembre 2023, come da Verbale ivi allegato.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO T -1°

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

#### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA

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

### TITOLARITÀ

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO T -1°

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 9/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/18)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/18)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

SI PRECISA CHE LA QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* È FORMATA DAI DIRITTI DI P.P. ESCLUSIVI PARI A 6/18 E DAI DIRITTI DI P.P. PARI A 3/18 IN COMUNIONE DEI BENI CON \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*.

#### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 9/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/18)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/18)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

SI PRECISA CHE LA QUOTA DI COMPROPRIETA' DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E' FORMATA DAI DIRITTI DI P.P. ESCLUSIVI PARI A 6/18 E DAI DIRITTI DI P.P. PARI A 3/18 IN COMUNIONE DEI BENI CON \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* .

## CONFINI

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO T -1°

Il bene in esame, compreso la corte circostante, confina ad est con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a nord con la Via A.Gramsci, ad ovest con altra proprietà del soggetto esecutato come descritta al lotto 3, salvo se altri e più recenti confini;

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA

Il bene in esame confina sui lati est, sud ed ovest con altra proprietà del soggetto esecutato quali bene 02 del lotto 1 e bene 05 del lotto 3;

## CONSISTENZA

### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO T -1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,00 mq	134,00 mq	1	134,00 mq	3,00 m	Primo
Abitazione ( ingresso - scala - sottoscala)	13,80 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	10,15 mq	10,45 mq	0,25	2,61 mq	0,00 m	Primo
Locale tecnico	2,34 mq	3,40 mq	0,20	0,68 mq	0,00 m	Terra
Soffitta/Sottotetto	120,00 mq	150,00 mq	0,33	49,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>204,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>204,79 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,85 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

Superficie convenzionale complessiva: 18,00 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO T - 1°**

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	99	3		A3	8°	7,5	156 mq	445,44 €	T-1°	

### Corrispondenza catastale

LA PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO al piano primo CORRISPONDE ALLO STATO DEI LUOGHI.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all' unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;

- la planimetria è conforme allo stato di fatto come sopra precisato;

- l'intestazione catastale dell' unità immobiliare urbana in oggetto non risulta conforme alla proprietà risultando ancora in atti la quota dell'usufrutto parziale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 01.09.2023 R.P.5738;

Ai fini storico catastali si rappresenta che la particella 99 sub.3 deriva dalla denuncia di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/01/2017 Pratica n. PT0007072 in atti dal 27/01/2017 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3852.1/2017) della stessa particella la quale a sua volta derivava dalla denuncia di VARIAZIONE del 18/10/1985 in atti dal 29/11/1999 - PLANIMETRIA MANCANTE (n. 55C/1985) - come rappresentata all' Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Al C.T. l'intera particella 99 ( fabbricato con corte) quale ente urbano di mq. 890 deriva da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/08/2004 Pratica n. PT0086376 in atti dal 03/08/2004 (n. 6557.1/2004) a sua volta derivata da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 13/11/1986 (n. 7685) dalla stessa particella quale FUDA di mq.980 precedentemente derivata dalla Variazione del 23/05/1977 in atti dal 25/07/1977 (n.1777) della medesima particella quale FUDA di mq. 990 e precedentemente derivata dall

Variazione del 20/04/1972 in atti dal 26/06/1972 (n.12472) della medesima particella quale seminativo arborato di mq. 1.100 come rappresentata dall' Impianto meccanografico del 01/10/1971;

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	432	2		C6	3°	16	17 mq	52,89 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL locale garage al piano terra CORRISPONDE ALLO STATO DEI LUOGHI.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all' unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;

- la planimetria è conforme allo stato di fatto come sopra precisato;

- l'intestazione catastale dell' unità immobiliare urbana in oggetto non risulta conforme alla proprietà risultando ancora in atti la quota dell'usufrutto parziale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 01.09.2023 al R.P. 5738;

Ai fini storico catastali la particella 432 subalterno 2 deriva dalla denuncia di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/01/2017 Pratica n. PT0007109 in atti dal 27/01/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3889.1/2017) dalla stessa particella a sua volta derivata dalla denuncia di VARIAZIONE del 18/10/1985 in atti dal 29/11/1999 per MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE (n. 54C/1985) dalla stessa particella;

Al C.T. la particella 432 quale E.U. di mq.120 risulta derivata dalla denuncia di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/08/2004 Pratica n. PT0086387 in atti dal 03/08/2004 (n. 6564.1/2004) dalla stessa particella a sua volta derivata dalla Variazione del 23/05/1977 in atti dal 25/07/1977 (n.1777) della medesima particella quale FUDA di mq. 120 e precedentemente derivata dalla Variazione del 20/04/1972 in atti

dal 26/06/1972 (n.12472) della precedente particella 99 quale seminativo arborato di mq. 1.100 come rappresentata dall' Impianto meccanografico del 01/10/1971;



## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO T -1°**

Si precisa che il confine lato ovest della corte a comune sopra detta, identificata da porzione della particella 99, risulta attualmente spostato e di fatto materializzato da un muro in blocchi con soprastante balaustra in ferro, su porzione del terreno limitrofo identificato dalla particella 283 di proprietà dei sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dotato di cancelletto pedonale a margine della corte lato sud.

Nell'ipotesi di trasferimento del bene dovrà essere ripristinata la precedente recinzione a delimitazione dell'esatto confine catastale come da titolo di proprietà oltre alla rimozione e o chiusura del passaggio attuale.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO T -1°**

Il bene in esame risulta in sufficiente stato di conservazione.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Il bene in esame risulta in sufficiente stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO T -1°**

Sono da considerarsi parti comuni al bene in esame tutto quanto previsto all'art.1117 del C.C. oltre al vano tecnico posto al piano terra ( lato sud) e la corte circostante, il tutto come già precisato nei link di riferimento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO T -1°**

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa in esame risulta di remota costruzione, realizzato in muratura ordinaria con solai di piano e di copertura in latero-cemento con marcapiani esterni in rilievo, pareti esterne intonacate e tinteggiate con colori chiari ad oggi in sufficiente stato di manutenzione.

Le finiture interne sono quelle dell'epoca di costruzione, pavimenti in graniglia e/o in ceramica come i rivestimenti dei locali cucina e bagni, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni di legno dotati di avvolgibili in plastica, pareti in parte tinteggiate ed in parte rivestite con carta da parati, bagni dotati di sanitari e accessori tutti risalenti al periodo di realizzazione. Anche gli impianti tecnologici, quali elettrico, idrico e termico, sono tutti



dell'epoca e le relative utenze sono ad oggi disattivate. Tutti gli impianti sono sotto traccia con frutti finali e relative placche, gli elementi radianti presenti sono in ghisa. Il vano scala risulta intonato e tinteggiato, è presente un ampio infisso nella parete lato nord, la scala di accesso al piano risulta rivestita con elementi di granito ed è in buono stato di conservazione.

Lo stato di manutenzione generale è sufficiente considerato anche il non utilizzo dell'immobile anche se gli ambienti interni sono a tutt'oggi arredati come si evince dalle foto di riferimento.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Il fabbricato di cui fa parte il bene in esame è di remota costruzione ed è stato realizzato ad un solo piano fuori terra, in muratura ordinaria con solaio di copertura ad una falda in latero-cemento con soprastante copertura in cemento amianto. Le pareti interne risultano allo stato grezzo, il pavimento è in battuto di cemento, l'unica apertura esterna è dotata di serranda metallica. E' presente l'impianto elettrico il quale risulta non certificato.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO T - 1°**

L'immobile risulta libero

Il bene risulta libero da persona ma completamente dotato di arredi in ogni ambiente.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Il bene risulta occupato dal comproprietario non esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO T - 1°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1962	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/07/1962		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	19/01/1963		380
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal <b>11/03/1997</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/03/1997		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	15/06/1998		2609
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pistoia	05/12/1997	46	1149
		Dal <b>22/04/2003</b>	**** Omissis ****	<b>Riunione d'usufrutto in morte di **** Omissis ****</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	22/04/2003				
<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>
Dal <b>01/02/2007</b>	**** Omissis ****			<b>Atto di compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi	01/02/2007	50118	27380
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	09/02/2007		848
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.  
L'atto di provenienza viene inserito in allegato alla presente.

In seguito alla morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 11.03.1997 gli eredi, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mediante atto pubblico di accettazione tacita di eredità ricevuto dal Notaio R.Lenzi di Montecatini Terme in data 11.12.20008 rep.53982, trascritto in data 13.01.2009 al numero 201 del R.P., accettavano tacitamente l'eredità del defunto relativamente ad altri immobili non oggetto della presente procedura.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1962	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/07/1962		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	19/01/1963		380
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 11/03/1997	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/03/1997		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	15/06/1998		2609
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Pistoia	05/12/1997	46	1149		
Dal 22/04/2003	**** Omissis ****	<b>Riunione d'usufrutto in morte di **** Omissis ****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/04/2003		
		<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>
Dal <b>01/02/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		<b>Raccolta N°</b>		
		Notaio Raffaele Lenzi	01/02/2007	50118
				27380
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		<b>Reg. part.</b>		
		Conservatoria di Pistoia	09/02/2007	848
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito in allegato alla presente.

In seguito alla morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 11.03.1997 gli eredi, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mediante atto pubblico di accettazione tacita di eredità ricevuto dal Notaio R.Lenzi di Montecatini Terme in data 11.12.2008 rep.53982, trascritto in data 13.01.2009 al numero 201 del R.P., accettavano tacitamente l'eredità del defunto relativamente ad altri immobili non oggetto della presente procedura.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO T -1°**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 21/03/2014  
Reg. gen. 1851 - Reg. part. 272

Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente formalità è stata annotata a margine dai seguenti Annotamenti: - Annotamento n.1142 del 25.06.2021 per restrizione beni; - Annotamento n.35 del 7.01.2022 per restrizione beni; - Annotamento n.304 del 31.01.2023 per restrizione beni;

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 28/02/2017

Reg. gen. 1594 - Reg. part. 1015

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

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

Note: La presente formalità grava, erroneamente, sulla quota di 6/18 relativamente al solo diritto di nuda proprietà dell'unità negoziale 4 , in capo all'esecutata.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 01/09/2023

Reg. gen. 8371 - Reg. part. 5738

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

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

Note: -----

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 21/03/2014

Reg. gen. 1851 - Reg. part. 272

Importo: € 180.000,00

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

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

Note: La presente formalità è stata annotata a margine dai seguenti Annotamenti: - Annotamento n.1142 del 25.06.2021 per restrizione beni; - Annotamento n.35 del 7.01.2022 per restrizione beni; - Annotamento n.304 del 31.01.2023 per restrizione beni;

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 28/02/2017

Reg. gen. 1594 - Reg. part. 1015

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

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

Note: La presente formalità grava, erroneamente, sulla quota di 6/18 relativamente al solo diritto di nuda proprietà dell'unità negoziale 4 , in capo all'esecutata.

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 01/09/2023  
Reg. gen. 8371 - Reg. part. 5738  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: -----

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO T -1°**

In riferimento alle norme urbanistiche vigenti nel Comune di Larciano si evidenziano i seguenti articoli che normano la zona in cui ricade il bene in esame - zona B2.1:

Articolo 47. ZONE EDIFICATE: B1\* E B2\* - CARATTERI GENERALI.

1. Tali zone corrispondono a parti del territorio urbano di recente edificazione, con prevalenza di destinazioni residenziali e presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali edifici destinati in tutto od in parte ad altre funzioni.

Per gli Immobili che alla data di approvazione piano sono stati resi agibili, valgono tutte le disposizioni previste dagli articoli 33-34-36-37 delle vigenti NTA ad esclusione degli interventi di ampliamento una tantum e sopraelevazione.

Per gli immobili che sono ancora in fase di costruzione o per quelli a cui ancora non è stata presentata l'abitabilità, restano salvi gli impegni derivanti dai permessi a costruire rilasciati in precedenza.

Articolo 49. DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE B2

1. Le zone B2 in relazione alle altezze degli edifici si distinguono ulteriori sottozone B2.1 e B2.2.

2. In queste zone valgono i seguenti parametri dimensionali da utilizzare negli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica. Per gli ampliamenti una tantum di cui all'articolo 46 comma 2.1 è consentito derogare dal limite del 40% del rapporto di copertura.

SOTTOZONE B2.1

NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA: 2 piani + eventuale piano seminterrato

H MAX: 7,00 mt.

RC: 40% della superficie fondiaria edificabile

3. Oltre alle norme generali di cui al precedente art. 46 nelle zone B2.1 e B2.2 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa l'introduzione di nuove attività produttive che non siano compatibili con le destinazioni residenziali, che comportino nuove costruzioni e che occupino una SUL superiore al 50% della SUL esistente o realizzabile sul lotto;

- in caso di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, interventi di ampliamento che comporti aumento delle unità immobiliari dovranno essere adeguate le aree esterne di pertinenza alle seguenti prescrizioni:

- a. Superficie minima a verde privato pari al 25% della superficie fondiaria edificabile scoperta.
- b. Superficie minima coperta e/o scoperta, da destinarsi a parcheggio privato, pari ad un minimo di 1mq. ogni 10 mc. di volume edificato o ampliato. Una percentuale di detta superficie, non inferiore al 40%, dovrà essere reperita a diretto contatto con la viabilità pubblica meccanizzata e con accesso diretto dalla stessa nei seguenti casi:
  - ristrutturazione urbanistica.
  - sostituzione edilizia per una quota superiore al 50% dei volumi esistenti sul lotto.
  - mutamento di destinazione d'uso da residenza od altre funzioni in attività commerciali.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

In riferimento alle norme urbanistiche vigenti nel Comune di Larciano si evidenziano i seguenti articoli che normano la zona in cui ricade il bene in esame - zona B2.1:

#### Articolo 47. ZONE EDIFICATE: B1\* E B2\* - CARATTERI GENERALI.

1. Tali zone corrispondono a parti del territorio urbano di recente edificazione, con prevalenza di destinazioni residenziali e presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali edifici destinati in tutto od in parte ad altre funzioni.

Per gli Immobili che alla data di approvazione piano sono stati resi agibili, valgono tutte le disposizioni previste dagli articoli 33-34-36-37 delle vigenti NTA ad esclusione degli interventi di ampliamento una tantum e sopraelevazione.

Per gli immobili che sono ancora in fase di costruzione o per quelli a cui ancora non è stata presentata l'abitabilità, restano salvi gli impegni derivanti dai permessi a costruire rilasciati in precedenza.

#### Articolo 49. DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE B2

1. Le zone B2 in relazione alle altezze degli edifici si distinguono ulteriori sottozone B2.1 e B2.2.
2. In queste zone valgono i seguenti parametri dimensionali da utilizzare negli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica. Per gli ampliamenti una tantum di cui all'articolo 46 comma 2.1 è consentito derogare dal limite del 40% del rapporto di copertura.

#### SOTTOZONE B2.1

NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA: 2 piani + eventuale piano seminterrato

H MAX: 7,00 mt.

RC: 40% della superficie fondiaria edificabile

3. Oltre alle norme generali di cui al precedente art. 46 nelle zone B2.1 e B2.2 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa l'introduzione di nuove attività produttive che non siano compatibili con le destinazioni residenziali, che comportino nuove costruzioni e che occupino una SUL superiore al 50% della SUL esistente o realizzabile sul lotto;

- in caso di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, interventi di ampliamento che comporti aumento delle unità immobiliari dovranno essere adeguate le aree esterne di pertinenza alle seguenti prescrizioni:

a. Superficie minima a verde privato pari al 25% della superficie fondiaria edificabile scoperta.

b. Superficie minima coperta e/o scoperta, da destinarsi a parcheggio privato, pari ad un minimo di 1mq. ogni 10 mc. di volume edificato o ampliato. Una percentuale di detta superficie, non inferiore al 40%, dovrà essere reperita a diretto contatto con la viabilità pubblica meccanizzata e con accesso diretto dalla stessa nei seguenti casi:

- ristrutturazione urbanistica.

- sostituzione edilizia per una quota superiore al 50% dei volumi esistenti sul lotto.

- mutamento di destinazione d'uso da residenza od altre funzioni in attività commerciali.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO T -1°**

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

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n.19 del 11.05.1965 relativa alla costruzione di abitazione civile e magazzino e relativa abitabilità rilasciata in data 12.01.1968.

- Concessione edilizia in sanatoria per le difformità rilevate rispetto al titolo sopra descritto, n.437 del 24.03.1995;

#### ***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.

In sede di sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici diretti necessari per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio ( C.S.n. 437 /1995) rilevando una generale corrispondenza in termini di superficie di volumi.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

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

L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in esame è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza edilizia n.201 del 27.08.1968 relativa alla costruzione di una tettoia;
- Concessione edilizia in sanatoria per le difformità rilevate rispetto al titolo sopra descritto, n.437 del 24.03.1995;

***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.

In sede di sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici diretti per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio rilevando le seguenti difformità:

01. maggiore consistenza dell'unità garage a svantaggio dell'unità adiacente ad uso deposito (bene 02);

In base alla vigente normativa nonché ai Regolamenti comunali vigenti, si può procedere alla sanabilità di tale difformità mediante Accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 della L.R. 65/2014 e pagamento della sanzione minima, ad oggi, di €.1000,00 oltre diritti di segreteria, bolli, spese tecniche ed accessorie.



LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Trattasi di un magazzino artigianale ad un solo piano fuori terra, libero su tre lati, formato da un unico grande ambiente oltre vani accessori, quali ufficio e servizi igienici, accessibili direttamente dall'interno, ed ulteriori due vani accessori con accesso dall'esterno, di cui uno posto in adiacenza al fabbricato sulla corte lato sud e l'altro posto sul retro dei locali igienici sopradetti.

Detto fabbricato è corredato da una corte esterna posta sui tre lati dalla quale si accede direttamente dalla via pubblica mediante passo esistente sopra il terreno limitrofo facente parte del medesimo lotto e individuato al bene 6.

La zona urbanistica ove risulta inserito il fabbricato è posta nella prima periferia di detto comune, in un'area promiscua con insediamenti di tipo residenziale, commerciale e produttivi, completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi generali, ben collegata ai centri urbani limitrofi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario dell'ISVEG di Pistoia in data 16 Novembre 2023, come da Verbale ivi allegato.

### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI**

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile posto in adiacenza al bene 5, inserito in una zona urbanistica del tipo mista con destinazione prevalentemente produttiva ed attestante con il confine lato nord sulla viabilità pubblica dalla quale vi si accede direttamente ed in modo esclusivo. La porzione di detto terreno posta a confine con la particella 99 risulta gravata dalla viabilità carrabile di accesso al bene 5 (magazzino) del medesimo lotto.

Sopra detto terreno, nella porzione a margine sud ed ovest, vi insistono attualmente diversi manufatti precari e/o tettoie tutti utilizzati dai comproprietari come rimessaggio per uso personale.

La zona urbanistica ove risulta inserito il fabbricato è posta nella prima periferia di detto comune, in un'area promiscua con insediamenti di tipo residenziale, commerciale e produttivi, completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi generali, ben collegata ai centri urbani limitrofi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario dell'ISVEG di Pistoia in data 16 Novembre 2023, come da Verbale ivi allegato.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

##### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

---

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

##### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI**

---

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

#### TITOLARITÀ

---

##### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 9/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/18)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/18)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

SI PRECISA CHE LA QUOTA DI COMPROPRIETÀ DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* È FORMATA DAI DIRITTI DI P.P. ESCLUSIVI PARI A 6/18 E DAI DIRITTI DI P.P. PARI A 3/18 IN COMUNIONE DEI BENI CON \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*.

##### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/18)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 9/18)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/18)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/18)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

SI PRECISA CHE LA QUOTA DI COMPROPRIETA' DI \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* E' FORMATA DAI DIRITTI DI P.P. ESCLUSIVI PARI A 6/18 E DAI DIRITTI DI P.P. PARI A 3/18 IN COMUNIONE DEI BENI CON \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* .

## CONFINI

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Il bene in esame confina a sud con proprietà demaniale, ad est con i beni formanti i lotti 1 e 2 , a nord e ad ovest con il bene 6 formante il lotto 3.

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI**

Il bene in esame confina a nord con la viabilità pubblica, ad est con il bene 5 e con i beni formanti i lotti 1 e 2, ad ovest con terreno di proprietà dei sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

## CONSISTENZA

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino con accessori dritti	195,30 mq	216,00 mq	1	216,00 mq	0,00 m	Terra
Locale accessorio esterno	6,00 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	2,00 m	Terra
Corte esclusiva	210,00 mq	210,00 mq	0,18	37,80 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>255,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>255,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1860,00 mq	1860,00 mq	1	1860,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1860,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	0,00	%
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	1860,00 mq	

## DATI CATASTALI

**BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	463			C2	5°	226		324,85 €	T		

### Corrispondenza catastale

LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL locale depositato al piano terra CORRISPONDE ALLO STATO DEI LUOGHI fatta eccezione per le modifiche di prospetto e le opere abusive rilevate che risultano non sanabili

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:

- i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all' unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;

- la planimetria è conforme allo stato di fatto come sopra precisato, evidenziando che le difformità rilevate e valutate come sanabili ( modifiche di prospetto) non influiscono sulla determinazione della rendita catastale;

- l'intestazione catastale dell' unità immobiliare urbana in oggetto risulta conforme alla proprietà;

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 01.09.2023 al R.P. 5738;

Ai fini storico catastali la particella 463 deriva dalla denuncia di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/01/2017 Pratica n. PT0007109 in atti dal 27/01/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3889.1/2017) dalla stessa particella a sua volta derivata dalla denuncia di VARIAZIONE del 18/10/1985 in atti dal 13/01/1992 (n. 27B/1985) dalla stessa particella la quale risultava fin dall'impianto meccanografico (01.01.1989);

Al C.T. la particella 432 quale E.U. di mq.400 risulta derivata dalla denuncia di VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/08/2004 Pratica n. PT0086387 in atti dal 03/08/2004 (n. 6564.1/2004) dalla

stessa particella la quale a sua volta derivata dalla Variazione del 23/05/1977 in atti dal 25/07/1977 (n.1777) della precedente particella 436 quale sem. arb. di mq. 2300 e precedentemente derivata dalla variazione d'ufficio del 12/11/1972 in atti dal 27/06/1974 (n. 3174) della precedente particella 98, quale seminativo arborato di mq. 5.990, come rappresentata fin dall' Impianto meccanografico del 01/10/1971;



**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	436				Seminativo arborato	2°	00.18.60	11,05 €	10,57 €	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella in esame risulta in parte coltivata ad uso ortivo ed in parte invasa da tettoie e/o manufatti precari per ricoveri materiali oltre che per ricovero animali da cortile;

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento trascritto in data 01.09.2023 al R.P. 5738;

Ai fini storico catastali si rappresenta che al C.T. la particella 436 attuale risulta derivata dalla Variazione del 23/05/1977 in atti dal 25/07/1977 (n.1777) della stessa particella 436 quale sem. arb. di mq. 2300 e precedentemente derivata dalla variazione d'ufficio in atti dal 27/06/1974 (n. 2774) della precedente particella 98, quale seminativo arborato di mq. 5.990, come rappresentata fin dall' Impianto meccanografico del 01/10/1971;



## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Il bene in esame risulta in sufficiente stato di conservazione.

### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI**

Il bene in esame risulta in sufficiente stato di conservazione limitatamente alla porzione non invasa dalle strutture precarie già menzionate.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Il fabbricato di cui fa parte il bene in esame è di remota costruzione ed è stato realizzato ad un solo piano fuori terra, in muratura ordinaria con solaio di copertura ad una falda in latero-cemento con soprastante copertura in cemento amianto. Le pareti interne risultano intonacate, il pavimento è in battuto di cemento, gli infissi sono tutti in ferro e vetro dei quali in parte non apribili e/o fissi. Gli impianti tecnologici esistenti, quali elettrico e idrico, non risultano idonei e/o certificati. L'accesso principale dotato di infisso di ferro risulta carrabile.

### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI**

Il terreno in esame risulta attualmente privo di costruzioni fatta eccezione per le strutture precarie abusive che vi insistono su porzione dello stesso. L'intera area risulta di media grandezza e di forma semi-regolare con il confine lato nord lungo la via pubblica e di facile accesso.

In riferimento alle norme urbanistiche vigenti nel Comune di Larciano si evidenziano i seguenti articoli che normano la zona in cui ricade il bene in esame - zona D0:

#### Articolo 55. AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA: ZONE D

##### 1. CARATTERI E DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone D sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva. Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle singole sottozone.

##### 2. SOTTOZONE

1. Le zone D si articolano nelle seguenti sottozone:

D0: zone miste esistenti a destinazione prevalentemente produttiva.

#### Articolo 56. ZONE MISTE ESISTENTI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA: D0.

1. Sono zone edificate che individuano:

a) singoli edifici produttivi e/o commerciali inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali;

b) porzioni di tessuto urbano dove la funzione produttiva e/o commerciale è prevalente anche se strettamente connessa ad altre destinazioni.

## 1. DESTINAZIONI D'USO

1. È consentita la permanenza delle attività produttive. È consentita la trasformazione dei fabbricati destinati alle attività produttive in fabbricati destinati alla residenza, ad attività direzionali, commerciali, pubbliche o di interesse pubblico e servizi alla persona. Per le attività commerciali sono ammessi esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non alimentari fino a 400 mq. di superficie e attività commerciali atipiche. Sono altresì ammesse attività commerciali all'ingrosso e depositi fino a 500 mq di S.U.L. destinata all'attività. Sono altresì ammesse medie strutture di vendita alimentare purché previste nel piano delle funzioni.

## 3. MODALITÀ DI INTERVENTO

1. In tali zone sono consentiti:

- trasformazione dei fabbricati destinati alle attività produttive in fabbricati compatibili con le destinazioni d'uso di cui al comma 1

- ampliamenti di edifici esistenti

- costruzione di nuovi edifici, utilizzano l'I.U.F. di cui al comma 4, con destinazioni d'uso di cui al comma 1

con le seguenti modalità d'intervento:

a) intervento diretto fino alla sostituzione edilizia al fine di realizzare massimo 2 Unità Immobiliari.

b) Intervento convenzionato previa redazione di un Progetto unitario ai sensi dell'art. 12. in caso di sostituzione edilizia superiore al punto a) e/o cambio di destinazione dell'area superiore a mq. 1000.

2. In caso di permanenza delle attività produttive sono ammessi tutti gli interventi previsti all'art. 20 fino al grado VI.

3. Sugli immobili a destinazione produttiva sono consentiti incrementi "una tantum" del volume pari al 10% ai soli fini dell'adeguamento funzionale, degli impianti tecnologici e dei servizi alle norme in materia igienica sanitaria e di sicurezza ed igiene sul lavoro, purché, con riferimento all'area di pertinenza, non vengano superati il rapporto di copertura del 50% e l'altezza di mt. 10

4. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso o in caso di nuova costruzione è prescritta una progettazione estesa all'area di proprietà. L'intervento deve sottostare ai seguenti parametri edilizi:

INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA = mq 0,67/1 mq. di superficie fondiaria

H max. = 8,50 mt.

Rapporto di copertura = 50 %

5. Per i fabbricati esistenti in zona D0 con destinazione residenziale, direzionale, commerciale e di servizio si applicano le modalità di intervento fissate per le zone B.

6. Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione connessi al mutamento di destinazione d'uso produttiva oltre alla nuova edificazione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze, inclusa la previsione dei parcheggi di tipo P1 di cui all'art. 17.

7. Sia gli interventi di ampliamento una tantum a fini produttivi che gli interventi di cambiamento di destinazione d'uso debbono risultare coerenti per caratteristiche architettoniche e costruttive ai contesti edilizi ed ambientali.

8. Nelle zone D0 è sempre ammessa la redazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.

9. È concessa la possibilità di usufruire di ampliamenti in deroga alle volumetrie esistenti per la realizzazione di logge, porticati o verande private degli edifici ad uso residenziale purché aventi superficie utile lorda inferiore al 30% della superficie utile lorda dell'unità immobiliare in cui sono localizzati. L'altezza media dei porticati, logge o verande non deve superare l'altezza media del piano dell'edificio a cui sono collegati maggiorata del 25%.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA

Il bene risulta occupato da vario materiale ( anche edile) dal comproprietario non esecutato @\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ;

### BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI

Il bene risulta occupato dal comproprietario non esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal coniuge dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come rimessaggio di vario genere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1962	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/07/1962		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	19/01/1963		380
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 11/03/1997	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			11/03/1997		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Conservatoria di Pistoia	15/06/1998		2609
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pistoia	05/12/1997	46	1149
Dal 22/04/2003	**** Omissis ****	<b>Riunione d'usufrutto in morte di **** Omissis ****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/04/2003		
		<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>
Dal 01/02/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi	01/02/2007	50118	27380
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	09/02/2007		848
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito in allegato alla presente.

In seguito alla morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 11.03.1997 gli eredi, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mediante atto pubblico di accettazione tacita di eredità ricevuto dal Notaio R.Lenzi di Montecatini Terme in data 11.12.2008 rep.53982, trascritto in data 13.01.2009 al numero 201 del R.P., accettavano tacitamente l'eredità del defunto relativamente ad altri immobili non oggetto della presente procedura.

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1962	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			07/07/1962		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	19/01/1963		380
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 11/03/1997	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di **** Omissis ****</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	11/03/1997				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Pistoia	15/06/1998				2609
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pistoia	05/12/1997			46	1149
Dal 22/04/2003	**** Omissis ****			<b>Riunione d'usufrutto in morte di **** Omissis ****</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/04/2003		
		<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>

Dal <b>01/02/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Raffaele Lenzi	01/02/2007	50118	27380
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Pistoia	09/02/2007		848
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito in allegato alla presente.

In seguito alla morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuta in data 11.03.1997 gli eredi, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mediante atto pubblico di accettazione tacita di eredità ricevuto dal Notaio R.Lenzi di Montecatini Terme in data 11.12.20008 rep.53982, trascritto in data 13.01.2009 al numero 201 del R.P., accettavano tacitamente l'eredità del defunto relativamente ad altri immobili non oggetto della presente procedura.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 21/03/2014  
Reg. gen. 1851 - Reg. part. 272  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La presente formalità è stata annotata a margine dai seguenti Annotamenti: - Annotamento n.1142 del 25.06.2021 per restrizione beni; - Annotamento n.35 del 7.01.2022 per restrizione beni; - Annotamento n.304 del 31.01.2023 per restrizione beni;

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 28/02/2017

Reg. gen. 1594 - Reg. part. 1015

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

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

Note: La presente formalità grava, erroneamente, sulla quota di 6/18 relativamente al solo diritto di nuda proprietà dell'unità negoziale 4 , in capo all'esecutata.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 01/09/2023

Reg. gen. 8371 - Reg. part. 5738

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

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

Note: -----

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 10/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 21/03/2014

Reg. gen. 1851 - Reg. part. 272

Importo: € 180.000,00

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

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

Note: La presente formalità è stata annotata a margine dai seguenti Annotamenti: - Annotamento n.1142 del 25.06.2021 per restrizione beni; - Annotamento n.35 del 7.01.2022 per restrizione beni; - Annotamento n.304 del 31.01.2023 per restrizione beni;

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 28/02/2017

Reg. gen. 1594 - Reg. part. 1015

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

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

Note: La presente formalità grava, erroneamente, sulla quota di 6/18 relativamente al solo diritto di nuda proprietà dell'unità negoziale 4 , in capo all'esecutata.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 01/09/2023

Reg. gen. 8371 - Reg. part. 5738

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

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

Note: -----

In riferimento alle norme urbanistiche vigenti nel Comune di Larciano si evidenziano i seguenti articoli che normano la zona in cui ricade il bene in esame - zona D0:

Articolo 55. AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA: ZONE D

#### 1. CARATTERI E DESTINAZIONI D'USO

1. Le zone D sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva. Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle singole sottozone.

#### 2. SOTTOZONE

1. Le zone D si articolano nelle seguenti sottozone:

D0: zone miste esistenti a destinazione prevalentemente produttiva.

Articolo 56. ZONE MISTE ESISTENTI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA: D0.

1. Sono zone edificate che individuano:

- a) singoli edifici produttivi e/o commerciali inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali;
- b) porzioni di tessuto urbano dove la funzione produttiva e/o commerciale è prevalente anche se strettamente connessa ad altre destinazioni.

#### 1. DESTINAZIONI D'USO

1. È consentita la permanenza delle attività produttive. È consentita la trasformazione dei fabbricati destinati alle attività produttive in fabbricati destinati alla residenza, ad attività direzionali, commerciali, pubbliche o di interesse pubblico e servizi alla persona. Per le attività commerciali sono ammessi esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non alimentari fino a 400 mq. di superficie e attività commerciali atipiche. Sono altresì ammesse attività commerciali all'ingrosso e depositi fino a 500 mq di S.U.L. destinata all'attività. Sono altresì ammesse medie strutture di vendita alimentare purché previste nel piano delle funzioni.

#### 3. MODALITA' DI INTERVENTO

1. In tali zone sono consentiti:

- trasformazione dei fabbricati destinati alle attività produttive in fabbricati compatibili con le destinazioni d'uso di cui al comma 1
- ampliamenti di edifici esistenti
- costruzione di nuovi edifici, utilizzano l'I.U.F. di cui al comma 4, con destinazioni d'uso di cui al comma 1 con le seguenti modalità d'intervento:

a) intervento diretto fino alla sostituzione edilizia al fine di realizzare massimo 2 Unità Immobiliari.

b) Intervento convenzionato previa redazione di un Progetto unitario ai sensi dell'art. 12. in caso di sostituzione edilizia superiore al punto a) e/o cambio di destinazione dell'area superiore a mq. 1000.

2. In caso di permanenza delle attività produttive sono ammessi tutti gli interventi previsti all'art. 20 fino al grado VI.

3. Sugli immobili a destinazione produttiva sono consentiti incrementi "una tantum" del volume pari al 10% ai soli fini dell'adeguamento funzionale, degli impianti tecnologici e dei servizi alle norme in materia igienica sanitaria e di sicurezza ed igiene sul lavoro, purché, con riferimento all'area di pertinenza, non vengano superati il rapporto di copertura del 50% e l'altezza di mt. 10

4. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso o in caso di nuova costruzione è prescritta una progettazione estesa all'area di proprietà. L'intervento deve sottostare ai seguenti parametri edilizi:

INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA = mq 0,67/1 mq. di superficie fondiaria

H max. = 8,50 mt.

Rapporto di copertura = 50 %

5. Per i fabbricati esistenti in zona D0 con destinazione residenziale, direzionale, commerciale e di servizio si applicano le modalità di intervento fissate per le zone B.

6. Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione connessi al mutamento di destinazione d'uso produttiva oltre alla nuova edificazione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze, inclusa la previsione dei parcheggi di tipo P1 di cui all'art. 17.

7. Sia gli interventi di ampliamento una tantum a fini produttivi che gli interventi di cambiamento di destinazione d'uso debbono risultare coerenti per caratteristiche architettoniche e costruttive ai contesti edilizi ed ambientali.

8. Nelle zone D0 è sempre ammessa la redazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica o privata.

9. È concessa la possibilità di usufruire di ampliamenti in deroga alle volumetrie esistenti per la realizzazione di logge, porticati o verande private degli edifici ad uso residenziale purché aventi superficie utile lorda inferiore al 30% della superficie utile lorda dell'unità immobiliare in cui sono localizzati. L'altezza media dei porticati, logge o verande non deve superare l'altezza media del piano dell'edificio a cui sono collegati maggiorata del 25%.

#### **BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI**

In base alla normativa urbanistica comunale vigente ( approvata e in adozione), il bene in esame ricade nelle seguenti zonizzazioni:

REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO): ZONA URBANISTICA D0 (Zone miste esistenti a destinazione prevalentemente produttiva) - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 55-56 delle N.T.A

VINCOLI: NESSUNO

PIANO OPERATIVO (ADOTTATO): ZONA URBANISTICA D0 (Zone miste esistenti a destinazione prevalentemente produttiva) - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 30.3.1 delle N.T.A e Allegato B Schede Norma

il tutto come meglio precisato nel Certificato di destinazione urbanistica Prot. N. 14513 del 18/12/2023 in allegato alla presente.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

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

L'intero fabbricato è stato edificato e/o legittimato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza edilizia n.3 del 29.01.1973 relativa ad ampliamento di laboratorio artigiano;
- Concessione edilizia in sanatoria per le difformità rilevate rispetto al titolo sopra descritto, n.437 del 24.03.1995;

#### **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.

In sede di sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici diretti per poter verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto riportato nell'ultimo titolo edilizio rilevando le seguenti difformità:

01. realizzazione di nuova apertura di L 80 sul prospetto lato ovest;
02. realizzazione di una tettoia in ferro, a sbalzo con aggetto di ml.3,00 sul prospetto lato ovest;
03. realizzazione di una tettoia in ferro a parziale copertura della porzione di resede tergal ( lato sud) del magazzino;

In base alla vigente normativa nonché ai Regolamenti comunali vigenti, non risulta possibile sanare le opere di cui al punto 3 trattandosi di opere ricadenti nella fascia di rispetto del fosso di cui al R.D. 503/1904 e nemmeno quelle al punto 2 trattandosi una struttura completamente estranea alla tipologia del fabbricato principale;

Risulta ammissibile procedere alla sanabilità della difformità di cui al punto 1 mediante Accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 della L.R. 65/2014 e pagamento della sanzione minima di €.1000,00 oltre diritti di segreteria, bolli, spese tecniche ed accessorie. Trattandosi inoltre di opera realizzata in una parete perimetrale dell'edificio dovrà essere sanata anche dal punto di vista strutturale.

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI**

Non risultano per l'area in esame titoli edilizi legittimanti le opere rilevate in sede di sopralluogo ( tettoie in ferro e copertura in lamiera e in cemento amianto) per le quali dovrà essere provveduto alla loro totale demolizione trattandosi di opere non sanabili sia per la tipologia costruttiva che per il mancato rispetto della distanza dal fosso demaniale confinante come prevista dal R.D. 503/1904 e pertanto ricadenti nella fascia di inedificabilità assoluta.

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.

la suddivisione in più lotti è stata elaborata tenendo conto delle diverse tipologie delle unità immobiliari in esame, della loro conformazione e potenziale utilizzo, oltre all'accessibilità risultante dai luoghi.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato civile di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra, il tutto corredato da una corte, circostante il medesimo fabbricato, a comune con le altre unità distinte dal bene 02 del medesimo lotto e dai beni formanti il lotto 2; corte che si attesta con il confine a nord sulla via pubblica dalla quale si accede direttamente per mezzo di idoneo passo carrabile dotato di cancello. Detta unità abitativa si sviluppa su un unico livello ed è composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, pranzo, cucina, tre camere oltre corridoio e bagno, è inoltre dotata di accesso plurimo esterno. A corredo della medesima, nonchè a comune con altra unità posta al piano primo, risulta un vano tecnico esterno posto in adiacenza al locale cucina ( lato sud). La zona urbanistica ove risulta inserito il fabbricato è posta nella prima periferia di detto comune, in un area promiscua con insediamenti di tipo residenziale, commerciale e produttivi, completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi generali, ben collegata ai centri urbani limitrofi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 99, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/18)

Valore di stima del bene: € 41.746,62

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

Inoltre, sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni del Borsino Immobiliare che riportano per il periodo 2023, nella zona di riferimento, il valore medio delle abitazioni civili in fascia media pari a € 1.133,00/mq. ( min. 1036,00 max 1.229,00 ). Alcune recenti compravendite ( anno 2022) hanno trattato immobili ad uso abitativo con pertinenze inseriti in fabbricati del tipo unifamiliare ( non del tutto comparabile con quello in esame) con un valore commerciale medio al mq. di €. 1300,00.

Sulla base di quanto relazionato, valutato di dover apportare un adeguamento in riduzione riferito principalmente allo stato di manutenzione e/o conservazione ed alla necessità di dover adeguare gli impianti tecnologici esistenti, il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire al bene in esame un valore unitario di €.930,00/mq.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra

Trattasi di un ampio locale deposito posto all'interno di un fabbricato ad un solo piano fuori terra ubicato nella parte tergaie dell'intero lotto di cui fa parte e con accesso dalla corte a comune con altri beni. Detta unità è composta da un ampio locale, avente accesso carrabile, da due locali accessori interni oltre piccolo vano accessibile solo dal resede esterno posto a sud a confine con il fosso demaniale. Detto resede da considerarsi ad uso esclusivo del bene medesimo, risulta accessibile, ad oggi, solo dall'esterno mediante camminamento sull'area adiacente di corredo al bene 6 del lotto 3. Tale resede e/o corte risulta inoltre coperta completamente da una tettoia in struttura di ferro con soprastanti pannelli di cemento amianto, inoltre vi insiste, in adiacenza alla parete lato sud del locale deposito, un piccolo manufatto abusivo realizzato in muratura ( anch'esso ad uso deposito), ed accessibile solo dal passaggio esterno. Detto bene è altresì corredato dalla corte a comune, antistante il medesimo, con il bene 01 del medesimo lotto ed ai beni di cui al lotto 2, ed alla quale vi si accede direttamente dalla via pubblica per mezzo di passo carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 432, Sub. 4, Categoria C2, Graffato 588

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/18)

Valore di stima del bene: € 15.409,13

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

Inoltre, sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni del Borsino Immobiliare che riportano per il periodo 2023, i valori medi dei magazzini e/o depositi pari a €.427,00/mq. ( min, 328,00 max 525,00).

Sulla base di quanto relazionato, valutato di dover apportare un adeguamento in riduzione riferito allo stato di manutenzione, il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire al bene in esame un valore unitario di €.400,00/mq.

Da detrarre i costi da sostenere per le regolarizzazioni sia catastale che edilizia come riportato nei link di riferimento:

- regolarizzazione edilizia per un importo stimato in €.1000,00 per la sanzione amministrativa oltre €. 1.200,00 per la redazione della pratica edilizia comprensiva della richiesta delle modifiche esterne ( nuove aperture) più le spese accessorie e le spese vive.

Per la rimozione e smaltimento dei manufatti abusivi ( ripostiglio e tettoia) si ipotizzano a corpo €. 2.000,00;

Per le modifiche da realizzarsi per l'eventuale accesso diretto alla corte esterna ed al ripostiglio lato sud si ipotizzano a corpo €. 900,00;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra	134,68 mq	930,00 €/mq	€ 125.252,40	33,33%	€ 41.746,62
<b>Bene N° 2</b> - Deposito Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra	115,58 mq	400,00 €/mq	€ 46.232,00	33,33%	€ 15.409,13
Valore di stima:					€ 57.155,75

Valore di stima: € 57.155,75

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - bene 2	2.700,00	€
Costi e oneri per demolizione opere abusive e nuove opere - bene 2	2.900,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia - intero lotto	5,00	%

**Valore finale di stima: € 48.697,96**

### LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1°

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, costituito da due piani fuori terra oltre sottotetto, libero sui quattro lati e corredato da un'ampia corte a comune con il bene 4 del medesimo lotto e con i beni di cui al lotto 1. Detta corte, circostante il fabbricato medesimo, si attesta con il confine lato nord sulla via pubblica dalla quale si accede direttamente per mezzo di passo carrabile dotato di idoneo cancello. L'appartamento in esame avente accesso indipendente dal vano scala posto al piano

terra ( lato ovest) si sviluppa su tutto il piano primo ed è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, corridoio/disimpegno-notte, tre camere oltre bagno e ripostiglio dal quale si accede, mediante botola e scala retrattile, alla soffitta/sottotetto soprastante. Dai locali giorno si accede al terrazzo ad uso esclusivo, posto sulla parete lato nord. A corredo del medesimo, nonché a comune con altra unità posta al piano terra, risulta un vano tecnico esterno posto in adiacenza al locale cucina ( lato sud). La zona urbanistica ove risulta inserito il fabbricato è posta nella prima periferia di detto comune, in un area promiscua con insediamenti di tipo residenziale, commerciale e produttivi, completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi generali, ben collegata ai centri urbani limitrofi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 99, Sub. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/18)

Valore di stima del bene: € 66.891,38

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

Inoltre, sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni del Borsino Immobiliare che riportano per il periodo 2023, nelle zone di riferimento, il valore medio delle abitazioni civili in fascia media pari a € 1.133,00/mq. ( min. 1036,00 max 1.229,00 ). Alcune recenti compravendite ( anno 2022) hanno trattato immobili ad uso abitativo con pertinenze inseriti in fabbricati del tipo unifamiliare ( non del tutto comparabile con quello in esame) con un valore commerciale medio al mq. di €. 1300,00.

Sulla base di quanto relazionato, valutato di dover apportare un adeguamento in riduzione riferito allo stato di manutenzione e/o conservazione, il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire al bene in esame un valore unitario di €.980,00/mq.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra

Trattasi di un locale ad uso garage posto all'interno di un fabbricato ad un solo piano fuori terra ubicato nella parte tergo dell'intero lotto di cui fa parte e con accesso dalla corte a comune con altri beni. Detta unità è composta da un unico locale di forma regolare avente unico accesso carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 432, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/18)

Valore di stima del bene: € 2.819,72

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

Inoltre, sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni del Borsino Immobiliare che riportano per il periodo 2023 nelle zona di riferimento, il valore medio dei posti auto coperti pari a € 504,00/mq.

Sulla base di quanto relazionato, valutato di dover apportare un adeguamento in riduzione riferito allo stato di manutenzione di circa il 10%, il sottoscritto perito ritiene pertanto di dover attribuire al bene in esame un valore unitario di € 470,00/mq.

Da detrarre i costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia come riportato nel link "regolarità edilizia" per un importo stimato in € 1.000,00 oltre alla redazione della pratica edilizia per un importo di € 700,00 oltre spese accessorie e spese vive, per un importo complessivo di circa € 2.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1°	204,79 mq	980,00 €/mq	€ 200.694,20	33,33%	€ 66.891,38
Bene N° 4 - Garage Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra	18,00 mq	470,00 €/mq	€ 8.460,00	33,33%	€ 2.819,72
Valore di stima:					€ 69.711,10

Valore di stima: € 69.711,10

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - bene 4	2.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia-intero lotto	5,00	%

Valore finale di stima: € 64.225,55

### LOTTO 3

- Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra

Trattasi di un magazzino artigianale ad un solo piano fuori terra, libero su tre lati, formato da un unico grande ambiente oltre vani accessori, quali ufficio e servizi igienici, accessibili direttamente dall'interno, ed ulteriori due vani accessori con accesso dall'esterno, di cui uno posto in adiacenza al fabbricato sulla corte lato sud e l'altro posto sul retro dei locali igienici sopradetti. Detto fabbricato è corredato da una corte esterna posta sui tre lati dalla quale si accede direttamente dalla via pubblica mediante passo esistente sopra il terreno limitrofo facente parte del medesimo lotto e individuato al bene 6. La zona urbanistica ove risulta inserito il fabbricato è posta nella prima periferia di detto comune, in un'area promiscua con insediamenti di tipo residenziale, commerciale e produttivi, completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi generali, ben collegata ai centri urbani limitrofi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 463, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/18)

Valore di stima del bene: € 34.060,59

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

Inoltre, sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni del Borsino Immobiliare che riportano per il periodo 2023 nella zona di riferimento, il valore medio dei magazzini pari a € 427,00/mq..

Sulla base di quanto relazionato, valutato di dover apportare un adeguamento in riduzione riferito allo stato di manutenzione e/o conservazione generale, considerando altresì le potenzialità del fabbricato in termini urbanistici (come da normativa riferita) il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire al bene in esame un valore unitario di € 400,00/mq..

Da detrarre i costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia come riportato nel link "regolarità edilizia" per un importo stimato in € 1.000,00 oltre alla redazione della pratica edilizia e sismica per un importo ipotizzabile in € 1.600,00 oltre spese accessorie e spese vive per complessivi € 3.000,00.

A detrarre gli ulteriori costi e/o oneri per le opere di ripristino dei luoghi previa smantellamento delle opere abusive rilevate ( tettoie ) e non suscettibili di sanatoria, che si ipotizzano a corpo in € 1.500,00.

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile posto in adiacenza al bene 5, inserito in una zona urbanistica del tipo mista con destinazione prevalentemente produttiva ed attestante con il confine lato nord sulla viabilità pubblica dalla quale vi si accede direttamente ed in modo esclusivo. La porzione di detto terreno posta a confine con la particella 99 risulta gravata dalla viabilità carrabile di accesso al bene 5 ( magazzino) del medesimo lotto. Sopra detto terreno, nella porzione a margine sud ed ovest, vi insistono attualmente diversi manufatti precari e/o tettoie tutti utilizzati dai comproprietari come rimessaggio per uso personale. La zona urbanistica ove risulta inserito il fabbricato è posta nella prima periferia di detto comune, in un'area promiscua con insediamenti di tipo residenziale, commerciale e produttivi, completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi generali, ben collegata ai centri urbani limitrofi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 436, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/18)

Valore di stima del bene: € 42.620,74

Ai fini della valutazione delle aree edificabili può essere adottato sia il procedimento diretto, basandosi su un criterio di stima che ne determini il valore di mercato (diretto comparativo in base a prezzi noti, reperibili sul mercato), che indiretto, facendo riferimento al valore di trasformazione. Questo secondo metodo di valutazione ha per base il valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, quanto meno, confrontabile con quella realizzabile sull'area oggetto della stima. Volendo considerare lo stato di "area edificabile" come momento della evoluzione economica di un terreno possiamo indicare, che la sua incidenza sul valore finale del fabbricato (Vmf) oscilla dal 15% al 40% in funzione sia della destinazione d'uso che della tipologia costruttiva, tenendo presente che comunque cresce in proporzione all'aumentare di Vmf. A tal proposito si precisa che le percentuali di incidenza del terreno sul valore finale del fabbricato - Vmf - (prezzo di vendita del fabbricato) sono state determinate nella misura del 25 - 30% per gli insediamenti produttivi o misti. La valutazione delle aree in questione è stata operata adottando i criteri ed i valori medi seguenti assumendo una percentuale di incidenza del terreno prudenzialmente medio bassa:

- prezzo medio di cessione di edilizia artigianale: capannoni tipici €/mq. 475,00-700,00;

- coefficienti riduttivi o maggiorativi a seconda dell'ubicazione e delle condizioni intrinseche ed estrinseche : variabili intorno al 10% -20% ;

E' opportuno precisare che un'area edificatoria assume tale denominazione non solo e non tanto allorché un Piano Regolatore la inserisce fra i terreni edificabili, ossia fra quelli sui quali è consentita l'edificazione, bensì allorché tale edificazione diviene conveniente e possibile in quanto il relativo prodotto edilizio è richiesto dal mercato.

Per la specifica zona edificabile, si sono analizzati i contenuti del nuovo R.U. con particolare riferimento agli indici ed ai parametri urbanistici ivi contenuti, oltre a tener conto delle eventuali modifiche che potrebbero sorgere nel caso in cui non vengano completati i progetti approvati. Le condizioni intrinseche ed estrinseche dell' area analizzata sono state valutate sinteticamente in relazione all'ubicazione e quindi alla reale appetibilità sul mercato della stessa ed in relazione al contesto edificato ed alle opere di urbanizzazione presenti nelle immediate zone limitrofe, nonché in rapporto ad eventuali vincoli di Piano.

La valutazione di cui trattasi si uniforma a criteri di ordinarietà e obiettività, adottando i coefficienti di variabilità in relazione alle condizioni oggettive dell' area analizzata aderente alla realtà del mercato immobiliare nell'ambito dell'intero territorio comunale.

Conteggi estimativi:

- superficie catastale intero lotto : 1860 mq.;

- U.F. 0,67/1 mq. di sup. fondiaria

- R.C. : 50% ; - mq. 1.246 x 0,50 mq./mq. = mq.623

Applicando un valore medio di vendita pari a €550,00/mq. per il produttivo si ottiene il seguente Valore:

- mq.623,00 x € 550,00 /mq. = €342.650,00 Ricavato Produttivo

Calcolando l'incidenza del terreno come sopra precisato si ottiene il Valore dell'area edificabile ed il relativo prezzo unitario al mq.:

-€342.650,00 x 0,25 = € 85.662,50 valore dell'area edificabile

- € 85.662,50 / 1246 mq. = € 68,75/mq. prezzo unitario in rapporto alla superficie con potenzialità edificatoria;

A detrarre le opere necessarie per il ripristino dei luoghi previa demolizione dei manufatti rilevati e relativo smaltimento ipotizzabili a corpo in €. 3.000,00;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra	255,48 mq	400,00 €/mq	€ 102.192,00	33,33%	€ 34.060,59
Bene N° 6 - Terreno edificabile Larciano (PT) - Via A. Gramsci	1860,00 mq	68,75 €/mq	€ 127.875,00	33,33%	€ 42.620,74
				Valore di stima:	€ 76.681,33

Valore di stima: € 76.681,33

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - bene 5	3.000,00	€
Oneri e costi di demolizione opere abusive - bene 5 e bene 6	4.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 65.347,26

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 25/03/2026



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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - INDICE ELENCO ALLEGATI SEPARATO



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato civile di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra, il tutto corredato da una corte, circostante il medesimo fabbricato, a comune con le altre unità distinte dal bene 02 del medesimo lotto e dai beni formanti il lotto 2; corte che si attesta con il confine a nord sulla via pubblica dalla quale si accede direttamente per mezzo di idoneo passo carrabile dotato di cancello. Detta unità abitativa si sviluppa su un unico livello ed è composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, pranzo, cucina, tre camere oltre corridoio e bagno, è inoltre dotata di accesso plurimo esterno. A corredo della medesima, nonché a comune con altra unità posta al piano primo, risulta un vano tecnico esterno posto in adiacenza al locale cucina ( lato sud).

La zona urbanistica ove risulta inserito il fabbricato è posta nella prima periferia di detto comune, in un'area promiscua con insediamenti di tipo residenziale, commerciale e produttivi, completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi generali, ben collegata ai centri urbani limitrofi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 99, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/18)

Destinazione urbanistica: In riferimento alle norme urbanistiche vigenti nel Comune di Larciano si evidenziano i seguenti articoli che normano la zona in cui ricade il bene in esame - zona B2.1: Articolo 47. ZONE EDIFICATE: B1\* E B2\* - CARATTERI GENERALI. 1. Tali zone corrispondono a parti del territorio urbano di recente edificazione, con prevalenza di destinazioni residenziali e presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali edifici destinati in tutto od in parte ad altre funzioni. Per gli Immobili che alla data di approvazione piano sono stati resi agibili, valgono tutte le disposizioni previste dagli articoli 33-34-36-37 delle vigenti NTA ad esclusione degli interventi di ampliamento a tantum e sopraelevazione. Per gli immobili che sono ancora in fase di costruzione o per quelli a cui ancora non è stata presentata l'abitabilità, restano salvi gli impegni derivanti dai permessi a costruire rilasciati in precedenza. Articolo 49. DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE B2.1. Le zone B2 in relazione alle altezze degli edifici si distinguono in sottozone B2.1 e B2.2. 2. In queste zone valgono i seguenti parametri dimensionali da utilizzare negli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica. Per gli ampliamenti a tantum di cui all'articolo 46 comma 2.1 è consentito derogare dal limite del 40% del rapporto di copertura. SOTTOZONE B2.1 NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA: 2 piani + eventuale piano seminterrato H MAX: 7,00 mt. RC: 40% della superficie fondiaria edificabile 3. Oltre alle norme generali di cui al precedente art. 46 nelle zone B2.1 e B2.2 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: - non è ammessa l'introduzione di nuove attività produttive che non siano compatibili con le destinazioni residenziali, che comportino nuove costruzioni e che occupino una SUL superiore al 50% della SUL esistente o realizzabile sul lotto; - in caso di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, interventi di ampliamento che comporti aumento delle unità immobiliari dovranno essere adeguate le aree esterne di pertinenza alle seguenti prescrizioni: a. Superficie minima a verde privato pari al 25% della superficie fondiaria edificabile scoperta. b. Superficie minima coperta e/o scoperta, da destinarsi a parcheggio privato, pari ad un minimo di 1mq. ogni 10 mc. di volume edificato o ampliato. Una percentuale di detta superficie, non inferiore al 40%, dovrà essere reperita a diretto contatto con la viabilità pubblica meccanizzata e con accesso diretto dalla stessa nei seguenti casi: - ristrutturazione urbanistica. - sostituzione edilizia per una quota superiore al 50% dei volumi esistenti sul lotto. - mutamento di destinazione d'uso da residenza od altre funzioni in attività commerciali.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra

Trattasi di un ampio locale deposito posto all'interno di un fabbricato ad un solo piano fuori terra ubicato nella parte tergo dell'intero lotto di cui fa parte e con accesso dalla corte a comune con altri beni. Detta unità è composta da un ampio locale, avente accesso carrabile, da due locali accessori interni oltre piccolo vano accessibile solo dal resede esterno posto a sud a confine con il fosso demaniale. Detto resede da considerarsi ad

uso esclusivo del bene medesimo, risulta accessibile, ad oggi, solo dall'esterno mediante camminamento sull'area adiacente di corredo al bene 6 del lotto 3. Tale resede e/o corte risulta inoltre coperta completamente da una tettoia in struttura di ferro con soprastanti pannelli di cemento amianto, inoltre vi insiste, in adiacenza alla parete lato sud del locale deposito, un piccolo manufatto abusivo realizzato in muratura ( anch'esso ad uso deposito), ed accessibile solo dal passaggio esterno. Detto bene è altresì corredato dalla corte a comune, antistante il medesimo, con il bene 01 del medesimo lotto ed ai beni di cui al lotto 2, ed alla quale vi si accede direttamente dalla via pubblica per mezzo di passo carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 432, Sub. 4, Categoria C2, Graffato 588 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/18) Destinazione urbanistica: In riferimento alle norme urbanistiche vigenti nel Comune di Larciano si evidenziano i seguenti articoli che normano la zona in cui ricade il bene in esame - zona B2.1: Articolo 47. ZONE EDIFICATE: B1\* E B2\* - CARATTERI GENERALI. 1.Tali zone corrispondono a parti del territorio urbano di recente edificazione, con prevalenza di destinazioni residenziali e presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali edifici destinati in tutto od in parte ad altre funzioni. Per gli Immobili che alla data di approvazione piano sono stati resi agibili, valgono tutte le disposizioni previste dagli articoli 33-34-36-37 delle vigenti NTA ad esclusione degli interventi di ampliamento una tantum e sopraelevazione. Per gli immobili che sono ancora in fase di costruzione o per quelli a cui ancora non è stata presentata l'abitabilità, restano salvi gli impegni derivanti dai permessi a costruire rilasciati in precedenza. Articolo 49. DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE B2 1. Le zone B2 in relazione alle altezze degli edifici si distinguono ulteriori sottozone B2.1 e B2.2. 2.In queste zone valgono i seguenti parametri dimensionali da utilizzare negli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica. Per gli ampliamenti una tantum di cui all'articolo 46 comma 2.1 è consentito derogare dal limite del 40% del rapporto di copertura. SOTTOZONE B2.1 NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA: 2 piani + eventuale piano seminterrato H MAX: 7,00 mt. RC: 40% della superficie fondiaria edificabile 3.Oltre alle norme generali di cui al precedente art. 46 nelle zone B2.1 e B2.2 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: - non è ammessa l'introduzione di nuove attività produttive che non siano compatibili con le destinazioni residenziali, che comportino nuove costruzioni e che occupino una SUL superiore al 50% della SUL esistente o realizzabile sul lotto; - in caso di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, interventi di ampliamento che comporti aumento delle unità immobiliari dovranno essere adeguate le aree esterne di pertinenza alle seguenti prescrizioni: a. Superficie minima a verde privato pari al 25% della superficie fondiaria edificabile scoperta. b. Superficie minima coperta e/o scoperta, da destinarsi a parcheggio privato, pari ad un minimo di 1mq. ogni 10 mc. di volume edificato o ampliato. Una percentuale di detta superficie, non inferiore al 40%, dovrà essere reperita a diretto contatto con la viabilità pubblica meccanizzata e con accesso diretto dalla stessa nei seguenti casi: - ristrutturazione urbanistica. - sostituzione edilizia per una quota superiore al 50% dei volumi esistenti sul lotto. - mutamento di destinazione d'uso da residenza od altre funzioni in attività commerciali.

**Prezzo base d'asta: € 48.697,96**

## **LOTTO 2**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1°

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, costituito da due piani fuori terra oltre sottotetto, libero sui quattro lati e corredato da un'ampia corte a comune con il bene 4 del medesimo lotto e con i beni di cui al lotto 1. Detta corte, circostante il fabbricato medesimo, si attesta con il confine lato nord sulla via pubblica dalla quale si accede direttamente per mezzo di passo carrabile dotato di idoneo cancello. L'appartamento in esame avente indipendente dal vano scala posto al piano terra ( lato ovest) si sviluppa su tutto il piano primo ed è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, corridoio/disimpegno-notte, tre camere oltre bagno e ripostiglio dal quale si accede, mediante botola e scala retrattile, alla soffitta/sottotetto soprastante. Dai locali giorno si accede al terrazzo ad uso esclusivo, posto sulla parete lato nord. A corredo del medesimo, nonchè a comune con altra unità posta al piano terra, risulta un vano tecnico esterno posto in adiacenza al locale cucina ( lato sud). La zona urbanistica ove risulta inserito il fabbricato

è posta nella prima periferia di detto comune, in un area promiscua con insediamenti di tipo residenziale, commerciale e produttivi, completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi generali, ben collegata ai centri urbani limitrofi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 99, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/18) Destinazione urbanistica: In riferimento alle norme urbanistiche vigenti nel Comune di Larciano si evidenziano i seguenti articoli che normano la zona in cui ricade il bene in esame - zona B2.1: Articolo 47. ZONE EDIFICATE: B1\* E B2\* - CARATTERI GENERALI. 1.Tali zone corrispondono a parti del territorio urbano di recente edificazione, con prevalenza di destinazioni residenziali e presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali edifici destinati in tutto od in parte ad altre funzioni. Per gli Immobili che alla data di approvazione piano sono stati resi agibili, valgono tutte le disposizioni previste dagli articoli 33-34-36-37 delle vigenti NTA ad esclusione degli interventi di ampliamento una tantum e sopraelevazione. Per gli immobili che sono ancora in fase di costruzione o per quelli a cui ancora non è stata presentata l'abitabilità, restano salvi gli impegni derivanti dai permessi a costruire rilasciati in precedenza. Articolo 49. DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE B2 1. Le zone B2 in relazione alle altezze degli edifici si distinguono ulteriori sottozone B2.1 e B2.2. 2.In queste zone valgono i seguenti parametri dimensionali da utilizzare negli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica. Per gli ampliamenti una tantum di cui all'articolo 46 comma 2.1 è consentito derogare dal limite del 40% del rapporto di copertura. SOTTOZONE B2.1 NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA: 2 piani + eventuale piano seminterrato H MAX: 7,00 mt. RC: 40% della superficie fondiaria edificabile 3.Oltre alle norme generali di cui al precedente art. 46 nelle zone B2.1 e B2.2 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: - non è ammessa l'introduzione di nuove attività produttive che non siano compatibili con le destinazioni residenziali, che comportino nuove costruzioni e che occupino una SUL superiore al 50% della SUL esistente o realizzabile sul lotto; - in caso di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, interventi di ampliamento che comporti aumento delle unità immobiliari dovranno essere adeguate le aree esterne di pertinenza alle seguenti prescrizioni: a. Superficie minima a verde privato pari al 25% della superficie fondiaria edificabile scoperta. b. Superficie minima coperta e/o scoperta, da destinarsi a parcheggio privato, pari ad un minimo di 1mq. ogni 10 mc. di volume edificato o ampliato. Una percentuale di detta superficie, non inferiore al 40%, dovrà essere reperita a diretto contatto con la viabilità pubblica meccanizzata e con accesso diretto dalla stessa nei seguenti casi: - ristrutturazione urbanistica. - sostituzione edilizia per una quota superiore al 50% dei volumi esistenti sul lotto. - mutamento di destinazione d'uso da residenza od altre funzioni in attività commerciali.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra

Trattasi di un locale ad uso garage posto all'interno di un fabbricato ad un solo piano fuori terra ubicato nella parte tergo dell'intero lotto di cui fa parte e con accesso dalla corte a comune con altri beni. Detta unità è composta da un unico locale di forma regolare avente unico accesso carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 432, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/18) Destinazione urbanistica: In riferimento alle norme urbanistiche vigenti nel Comune di Larciano si evidenziano i seguenti articoli che normano la zona in cui ricade il bene in esame - zona B2.1: Articolo 47. ZONE EDIFICATE: B1\* E B2\* - CARATTERI GENERALI. 1.Tali zone corrispondono a parti del territorio urbano di recente edificazione, con prevalenza di destinazioni residenziali e presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali edifici destinati in tutto od in parte ad altre funzioni. Per gli Immobili che alla data di approvazione piano sono stati resi agibili, valgono tutte le disposizioni previste dagli articoli 33-34-36-37 delle vigenti NTA ad esclusione degli interventi di ampliamento una tantum e sopraelevazione. Per gli immobili che sono ancora in fase di costruzione o per quelli a cui ancora non è stata presentata l'abitabilità, restano salvi gli impegni derivanti dai permessi a costruire rilasciati in precedenza. Articolo 49. DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE B2 1. Le zone B2 in relazione alle altezze degli edifici si distinguono ulteriori sottozone B2.1 e B2.2. 2.In queste zone valgono i seguenti parametri dimensionali da utilizzare negli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica. Per gli ampliamenti una tantum di cui all'articolo 46 comma 2.1 è consentito derogare dal limite del 40% del rapporto

di copertura. SOTTOZONE B2.1 NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA: 2 piani + eventuale piano seminterrato H MAX: 7,00 mt. RC: 40% della superficie fondiaria edificabile 3. Oltre alle norme generali di cui al precedente art. 46 nelle zone B2.1 e B2.2 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: - non è ammessa l'introduzione di nuove attività produttive che non siano compatibili con le destinazioni residenziali, che comportino nuove costruzioni e che occupino una SUL superiore al 50% della SUL esistente o realizzabile sul lotto; - in caso di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, interventi di ampliamento che comporti aumento delle unità immobiliari dovranno essere adeguate le aree esterne di pertinenza alle seguenti prescrizioni: a. Superficie minima a verde privato pari al 25% della superficie fondiaria edificabile scoperta. b. Superficie minima coperta e/o scoperta, da destinarsi a parcheggio privato, pari ad un minimo di 1mq. ogni 10 mc. di volume edificato o ampliato. Una percentuale di detta superficie, non inferiore al 40%, dovrà essere reperita a diretto contatto con la viabilità pubblica meccanizzata e con accesso diretto dalla stessa nei seguenti casi: - ristrutturazione urbanistica. - sostituzione edilizia per una quota superiore al 50% dei volumi esistenti sul lotto. - mutamento di destinazione d'uso da residenza od altre funzioni in attività commerciali.

**Prezzo base d'asta: € 64.225,55**

**LOTTO 3**

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra

Trattasi di un magazzino artigianale ad un solo piano fuori terra, libero su tre lati, formato da un unico grande ambiente oltre vani accessori, quali ufficio e servizi igienici, accessibili direttamente dall'interno, ed ulteriori due vani accessori con accesso dall'esterno, di cui uno posto in adiacenza al fabbricato sulla corte lato sud e l'altro posto sul retro dei locali igienici sopradetti. Detto fabbricato è corredato da una corte esterna posta sui tre lati dalla quale si accede direttamente dalla via pubblica mediante passo esistente sopra il terreno limitrofo facente parte del medesimo lotto e individuato al bene 6. La zona urbanistica ove risulta inserito il fabbricato è posta nella prima periferia di detto comune, in un'area promiscua con insediamenti di tipo residenziale, commerciale e produttivi, completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi generali, ben collegata ai centri urbani limitrofi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 463, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/18)

Destinazione urbanistica: In riferimento alle norme urbanistiche vigenti nel Comune di Larciano si evidenziano i seguenti articoli che normano la zona in cui ricade il bene in esame - zona D0: Articolo 55. AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA: ZONE D 1. CARATTERI E DESTINAZIONI D'USO 1. Le zone D sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva. Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle singole sottozone. 2. SOTTOZONE 1. Le zone D si articolano nelle seguenti sottozone: D0: zone miste esistenti a destinazione prevalentemente produttiva. Articolo 56. ZONE MISTE ESISTENTI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA: D0. 1. Sono zone edificate che individuano: a) singoli edifici produttivi e/o commerciali inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali; b) porzioni di tessuto urbano dove la funzione produttiva e/o commerciale è prevalente anche se strettamente connessa ad altre destinazioni. 1. DESTINAZIONI D'USO 1. È consentita la permanenza delle attività produttive. È consentita la trasformazione dei fabbricati destinati alle attività produttive in fabbricati destinati alla residenza, ad attività direzionali, commerciali, pubbliche o di interesse pubblico e servizi alla persona. Per le attività commerciali sono ammessi esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non alimentari fino a 400 mq. di superficie e attività commerciali atipiche. Sono altresì ammesse attività commerciali all'ingrosso e depositi fino a 500 mq di S.U.L. destinata all'attività. Sono altresì ammesse medie strutture di vendita alimentare purché previste nel piano delle funzioni. 3. MODALITÀ DI INTERVENTO 1. In tali zone sono consentiti: • trasformazione dei fabbricati destinati alle attività produttive in fabbricati compatibili con le destinazioni d'uso di cui al comma 1 • ampliamenti di edifici esistenti • costruzione di nuovi edifici, utilizzano l'I.U.F. di cui al comma 4, con destinazioni d'uso di cui al comma 1 con le seguenti modalità d'intervento: a) intervento diretto fino alla sostituzione edilizia al fine di realizzare massimo 2 Unità Immobiliari. b) Intervento convenzionato previa redazione di un Progetto unitario ai sensi dell'art. 12. in caso di sostituzione edilizia superiore al punto a) e/o

cambio di destinazione dell'area superiore a mq. 1000. 2. In caso di permanenza delle attività produttive sono ammessi tutti gli interventi previsti all'art. 20 fino al grado VI. 3. Sugli immobili a destinazione produttiva sono consentiti incrementi "una tantum" del volume pari al 10% ai soli fini dell'adeguamento funzionale, degli impianti tecnologici e dei servizi alle norme in materia igienica sanitaria e di sicurezza ed igiene sul lavoro, purché, con riferimento all'area di pertinenza, non vengano superati il rapporto di copertura del 50% e l'altezza di mt. 10. 4. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso o in caso di nuova costruzione è prescritta una progettazione estesa all'area di proprietà. L'intervento deve sottostare ai seguenti parametri edilizi: INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA = mq 0,67/1 mq. di superficie fondiaria H max. = 8,50 mt. Rapporto di copertura = 50 % 5. Per i fabbricati esistenti in zona D0 con destinazione residenziale, direzionale, commerciale e di servizio si applicano le modalità di intervento fissate per le zone B. 6. Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione connessi al mutamento di destinazione d'uso produttiva oltre alla nuova edificazione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze, inclusa la previsione dei parcheggi di tipo P1 di cui all'art. 17. 7. Sia gli interventi di ampliamento una tantum a fini produttivi che gli interventi di cambiamento di destinazione d'uso debbono risultare coerenti per caratteristiche architettoniche e costruttive ai contesti edilizi ed ambientali. 8. Nelle zone D0 è sempre ammessa la redazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica o privata. 9. È concessa la possibilità di usufruire di ampliamenti in deroga alle volumetrie esistenti per la realizzazione di logge, porticati o verande private degli edifici ad uso residenziale purché aventi superficie utile lorda inferiore al 30% della superficie utile lorda dell'unità immobiliare in cui sono localizzati. L'altezza media dei porticati, logge o verande non deve superare l'altezza media del piano dell'edificio a cui sono collegati maggiorata del 25%.

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - Via A. Gramsci

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile posto in adiacenza al bene 5, inserito in una zona urbanistica del tipo mista con destinazione prevalentemente produttiva ed attestante con il confine lato nord sulla viabilità pubblica dalla quale vi si accede direttamente ed in modo esclusivo. La porzione di detto terreno posta a confine con la particella 99 risulta gravata dalla viabilità carrabile di accesso al bene 5 ( magazzino) del medesimo lotto. Sopra detto terreno, nella porzione a margine sud ed ovest, vi insistono attualmente diversi manufatti precari e/o tettoie tutti utilizzati dai comproprietari come rimessaggio per uso personale. La zona urbanistica ove risulta inserito il fabbricato è posta nella prima periferia di detto comune, in un'area promiscua con insediamenti di tipo residenziale, commerciale e produttivi, completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi generali, ben collegata ai centri urbani limitrofi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 436, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6/18) Destinazione urbanistica: In base alla normativa urbanistica comunale vigente ( approvata e in adozione), il bene in esame ricade nelle seguenti zonizzazioni: REGOLAMENTO URBANISTICO (APPROVATO): ZONA URBANISTICA D0 (Zone miste esistenti a destinazione prevalentemente produttiva) - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 55-56 delle N.T.A VINCOLI: NESSUNO PIANO OPERATIVO (ADOTTATO): ZONA URBANISTICA D0 (Zone miste esistenti a destinazione prevalentemente produttiva) - Interventi ammessi quelli descritti dall'art. Art. 30.3.1 delle N.T.A e Allegato B Schede Norma il tutto come meglio precisato nel Certificato di destinazione urbanistica Prot. N. 14513 del 18/12/2023 in allegato alla presente.

**Prezzo base d'asta: € 65.347,26**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.697,96**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	6/18
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 99, Sub. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	134,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in esame risulta in scarso stato di conservazione come si può evincere dalla documentazione fotografica di riferimento.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato civile di maggiore consistenza che si sviluppa su due piani fuori terra, il tutto corredato da una corte, circostante il medesimo fabbricato, a comune con le altre unità distinte dal bene 02 del medesimo lotto e dai beni formanti il lotto 2; corte che si attesta con il confine a nord sulla via pubblica dalla quale si accede direttamente per mezzo di idoneo passo carrabile dotato di cancello. Detta unità abitativa si sviluppa su un unico livello ed è composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, pranzo, cucina, tre camere oltre corridoio e bagno, è inoltre dotata di accesso plurimo esterno. A corredo della medesima, nonché a comune con altra unità posta al piano primo, risulta un vano tecnico esterno posto in adiacenza al locale cucina ( lato sud). La zona urbanistica ove risulta inserito il fabbricato è posta nella prima periferia di detto comune, in un'area promiscua con insediamenti di tipo residenziale, commerciale e produttivi, completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi generali, ben collegata ai centri urbani limitrofi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	6/18
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 432, Sub. 4, Categoria C2, Graffato 588	<b>Superficie</b>	115,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in esame risulta in scarso sufficiente stato di conservazione considerato l'utilizzo del medesimo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un ampio locale deposito posto all'interno di un fabbricato ad un solo piano fuori terra ubicato nella parte tergo dell'intero lotto di cui fa parte e con accesso dalla corte a comune con altri beni. Detta unità è composta da un ampio locale, avente accesso carrabile, da due locali accessori interni oltre piccolo vano accessibile solo dal resede esterno posto a sud a confine con il fosso demaniale. Detto resede da considerarsi ad uso esclusivo del bene medesimo, risulta accessibile, ad oggi, solo dall'esterno mediante camminamento sull'area adiacente di corredo al bene 6 del lotto 3. Tale resede e/o corte risulta inoltre coperta completamente da una tettoia in struttura di ferro con soprastanti pannelli di cemento amianto, inoltre vi insiste, in adiacenza alla parete lato sud del locale deposito, un piccolo manufatto abusivo realizzato in muratura ( anch'esso ad uso deposito), ed accessibile solo dal passaggio esterno. Detto bene è		

	altresi corredato dalla corte a comune, antistante il medesimo, con il bene 01 del medesimo lotto ed ai beni di cui al lotto 2, ed alla quale vi si accede direttamente dalla via pubblica per mezzo di passo carrabile.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene risulta occupato dal comproprietario **** Omissis **** non eseguito;

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.225,55

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano T -1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	6/18
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 99, Sub. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	204,79 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in esame risulta in sufficiente stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, costituito da due piani fuori terra oltre sottotetto, libero sui quattro lati e corredato da un'ampia corte a comune con il bene 4 del medesimo lotto e con i beni di cui al lotto 1. Detta corte, circostante il fabbricato medesimo, si attesta con il confine lato nord sulla via pubblica dalla quale si accede direttamente per mezzo di passo carrabile dotato di idoneo cancello. L'appartamento in esame avente accesso indipendente dal vano scala posto al piano terra ( lato ovest) si sviluppa su tutto il piano primo ed è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, corridoio/disimpegno-notte, tre camere oltre bagno e ripostiglio dal quale si accede, mediante botola e scala retrattile, alla soffitta/sottotetto soprastante. Dai locali giorno si accede al terrazzo ad uso esclusivo, posto sulla parete lato nord. A corredo del medesimo, nonché a comune con altra unità posta al piano terra, risulta un vano tecnico esterno posto in adiacenza al locale cucina ( lato sud). La zona urbanistica ove risulta inserito il fabbricato è posta nella prima periferia di detto comune, in un'area promiscua con insediamenti di tipo residenziale, commerciale e produttivi, completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi generali, ben collegata ai centri urbani limitrofi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 4 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	6/18
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 432, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	18,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in esame risulta in sufficiente stato di conservazione.		

<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale ad uso garage posto all'interno di un fabbricato ad un solo piano fuori terra ubicato nella parte tergeale dell'intero lotto di cui fa parte e con accesso dalla corte a comune con altri beni. Detta unità è composta da un unico locale di forma regolare avente unico accesso carrabile.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene risulta occupato dal comproprietario non esecutato **** Omissis ****;

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.347,26

Bene N° 5 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - Via A. Gramsci n.c. 1991, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	6/18
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 463, Categoria C2	<b>Superficie</b>	255,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in esame risulta in sufficiente stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un magazzino artigianale ad un solo piano fuori terra, libero su tre lati, formato da un unico grande ambiente oltre vani accessori, quali ufficio e servizi igienici, accessibili direttamente dall'interno, ed ulteriori due vani accessori con accesso dall'esterno, di cui uno posto in adiacenza al fabbricato sulla corte lato sud e l'altro posto sul retro dei locali igienici sopradetti. Detto fabbricato è corredato da una corte esterna posta sui tre lati dalla quale si accede direttamente dalla via pubblica mediante passo esistente sopra il terreno limitrofo facente parte del medesimo lotto e individuato al bene 6. La zona urbanistica ove risulta inserito il fabbricato è posta nella prima periferia di detto comune, in un'area promiscua con insediamenti di tipo residenziale, commerciale e produttivi, completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi generali, ben collegata ai centri urbani limitrofi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene risulta occupato da vario materiale (anche edile) dal comproprietario non esecutato @**** Omissis **** Omissis **** ;		

Bene N° 6 - Terreno edificabile			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - Via A. Gramsci		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	6/18
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 21, Part. 436, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	1860,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene in esame risulta in sufficiente stato di conservazione limitatamente alla porzione non invasa dalle strutture precarie già menzionate.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile posto in adiacenza al bene 5, inserito in una zona urbanistica del tipo mista con destinazione prevalentemente produttiva ed attestante con il confine lato nord sulla viabilità pubblica dalla quale vi si accede direttamente ed in modo esclusivo. La porzione di detto terreno posta a confine con la particella 99 risulta gravata dalla viabilità carrabile di accesso al bene 5 (		

	magazzino) del medesimo lotto. Sopra detto terreno, nella porzione a margine sud ed ovest, vi insistono attualmente diversi manufatti precari e/o tettoie tutti utilizzati dai comproprietari come rimessaggio per uso personale. La zona urbanistica ove risulta inserito il fabbricato è posta nella prima periferia di detto comune, in un'area promiscua con insediamenti di tipo residenziale, commerciale e produttivi, completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture e servizi generali, ben collegata ai centri urbani limitrofi.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene risulta occupato dal comproprietario non esecutato **** Omissis **** e dal coniuge dell'esecutata **** Omissis **** come rimessaggio di vario genere.



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 21/03/2014  
Reg. gen. 1851 - Reg. part. 272  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente formalità è stata annotata a margine dai seguenti Annotamenti: - Annotamento n.1142 del 25.06.2021 per restrizione beni; - Annotamento n.35 del 7.01.2022 per restrizione beni; - Annotamento n.304 del 31.01.2023 per restrizione beni;

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 28/02/2017  
Reg. gen. 1594 - Reg. part. 1015  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La presente formalità grava, erroneamente, sulla quota di 6/18 relativamente al solo diritto di nuda proprietà dell'unità negoziale 4 , in capo all'esecutata.
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 01/09/2023  
Reg. gen. 8371 - Reg. part. 5738  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: -----

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 21/03/2014  
Reg. gen. 1851 - Reg. part. 272  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La presente formalità è stata annotata a margine dai seguenti Annotamenti: - Annotamento n.1142 del 25.06.2021 per restrizione beni; - Annotamento n.35 del 7.01.2022 per restrizione beni; - Annotamento n.304 del 31.01.2023 per restrizione beni;

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 28/02/2017

Reg. gen. 1594 - Reg. part. 1015

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

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

Note: La presente formalità grava, erroneamente, sulla quota di 6/18 relativamente al solo diritto di nuda proprietà dell'unità negoziale 4 , in capo all'esecutata.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 01/09/2023

Reg. gen. 8371 - Reg. part. 5738

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

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

Note: -----

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO T - 1°**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 21/03/2014

Reg. gen. 1851 - Reg. part. 272

Importo: € 180.000,00

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

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

Note: La presente formalità è stata annotata a margine dai seguenti Annotamenti: - Annotamento n.1142 del 25.06.2021 per restrizione beni; - Annotamento n.35 del 7.01.2022 per restrizione beni; - Annotamento n.304 del 31.01.2023 per restrizione beni;

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 28/02/2017

Reg. gen. 1594 - Reg. part. 1015

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

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

Note: La presente formalità grava, erroneamente, sulla quota di 6/18 relativamente al solo diritto di nuda proprietà dell'unità negoziale 4 , in capo all'esecutata.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 01/09/2023

Reg. gen. 8371 - Reg. part. 5738

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

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

Note: -----

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 21/03/2014

Reg. gen. 1851 - Reg. part. 272

Importo: € 180.000,00

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

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

Note: La presente formalità è stata annotata a margine dai seguenti Annotamenti: - Annotamento n.1142 del 25.06.2021 per restrizione beni; - Annotamento n.35 del 7.01.2022 per restrizione beni; - Annotamento n.304 del 31.01.2023 per restrizione beni;

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 28/02/2017

Reg. gen. 1594 - Reg. part. 1015

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

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

Note: La presente formalità grava, erroneamente, sulla quota di 6/18 relativamente al solo diritto di nuda proprietà dell'unità negoziale 4 , in capo all'esecutata.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 01/09/2023

Reg. gen. 8371 - Reg. part. 5738

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

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

Note: -----

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI N.C. 1991, PIANO TERRA**

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 21/03/2014

Reg. gen. 1851 - Reg. part. 272

Importo: € 180.000,00

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

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

Note: La presente formalità è stata annotata a margine dai seguenti Annotamenti: - Annotamento n.1142 del 25.06.2021 per restrizione beni; - Annotamento n.35 del 7.01.2022 per restrizione beni; - Annotamento n.304 del 31.01.2023 per restrizione beni;

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 28/02/2017

Reg. gen. 1594 - Reg. part. 1015

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

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

Note: La presente formalità grava, erroneamente, sulla quota di 6/18 relativamente al solo diritto di nuda proprietà dell'unità negoziale 4 , in capo all'esecutata.

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 01/09/2023  
Reg. gen. 8371 - Reg. part. 5738  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: -----

**BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA A. GRAMSCI**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 21/03/2014  
Reg. gen. 1851 - Reg. part. 272  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La presente formalità è stata annotata a margine dai seguenti Annotamenti: - Annotamento n.1142 del 25.06.2021 per restrizione beni; - Annotamento n.35 del 7.01.2022 per restrizione beni; - Annotamento n.304 del 31.01.2023 per restrizione beni;

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 28/02/2017  
Reg. gen. 1594 - Reg. part. 1015  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: La presente formalità grava, erroneamente, sulla quota di 6/18 relativamente al solo diritto di nuda proprietà dell'unità negoziale 4 , in capo all'esecutata.

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 01/09/2023  
Reg. gen. 8371 - Reg. part. 5738  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: -----