

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Magni Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 115/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Firmato Da: FEDERICO MAGNI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4fc64cc0183d08dd551fbc796aba054b

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	13
Patti.....	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	14
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	15

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	21
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	27
Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	29
Regolarità edilizia.....	30
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	30
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	31
Vincoli od oneri condominiali	31
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	31
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	31
Stima / Formazione lotti.....	32
Riserve e particolarità da segnalare.....	37
Riepilogo bando d'asta.....	39
Lotto Unico	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 115/2025 del R.G.E.	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 283.000,00	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	42
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1.....	42
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T.....	43

INCARICO

In data 04/09/2025, il sottoscritto Arch. Magni Federico, con studio in Via Cino da Pistoia, 49 - 51039 - Quarrata (PT), email federicomagniararch@gmail.com, PEC federico.magni@archiworldpec.it, Cell. +393382796855, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1 (Coord. Geografiche: 43.88434, 10.78771)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T (Coord. Geografiche: 43.88434, 10.78771)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO 1

Trattasi di una unità immobiliare con destinazione d'uso direzionale, libera su tre lati, ubicata al piano primo di più ampio fabbricato con destinazione mista residenziale e direzionale (libero su quattro lati, su tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto, costituito dallo stesso bene n. 1 pignorato, da due abitazioni, da cantina e da tre box auto di cui fa parte il bene n. 2 pignorato), dotato di corte esterna e di strada di accesso comuni. Il fabbricato è ubicato nella Provincia di Pistoia, Comune di Pieve a Nievole, Via Dello Schiavo n. 9, in zona periferica di mezza collina, prevalentemente residenziale, vicina a strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona (di particolare pregio paesaggistico) è ben servita dalla viabilità e dista circa Km. 0,8 da parcheggi pubblici e fermate dei mezzi di pubblico trasporto. Si accede al fabbricato ed alla corte comune, sia da Via Dello Schiavo (ad est), che da Via delle Pietre Cavate (ad ovest), attraverso la strada di accesso a comune. Dalla strada di accesso e dalla corte comuni, si accede al bene n. 1 pignorato, sia attraverso il vano scala a comune, che attraverso la corte esterna esclusiva. Il bene n. 1 pignorato è composto da ampia zona di ingresso, disimpegno, tre vani ad ufficio, archivio e servizio igienico, oltre alla corte esterna esclusiva. Il bene n. 1 pignorato ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge, che verranno meglio descritte nell'apposito capitolo della presente.

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

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

In data 09/09/2025 è stata comunicata all'Avv. **** Omissis **** (procuratore del creditore procedente **** Omissis ****) attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (29/09/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 09/09/2025 è stata inviata alla società esecuta **** Omissis **** una raccomandata a/r con la comunicazione relativa alla mia nomina ed alla data di inizio delle operazioni peritali (29/09/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. Da un controllo sul sito di Poste Italiane risulta che la suddetta raccomandata è stata consegnata con successo il 10/09/2025.

In data 09/09/2025 è stata comunicata alla società esecuta **** Omissis **** attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (29/09/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 09/09/2025 è stata inviata all'esecutato **** Omissis **** una raccomandata a/r con la comunicazione relativa alla mia nomina ed alla data di inizio delle operazioni peritali (29/09/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. Da un controllo sul sito di Poste Italiane risulta che la suddetta raccomandata è stata consegnata con successo il 17/09/2025.

In data 27/09/2025 (ore 9:46) ho ricevuto una telefonata dalla proprietà esecutata **** Omissis ****, con la quale mi è stata confermata la ricezione delle suddette comunicazioni e l'impossibilità (per motivi logistici) a presenziare al sopralluogo.

In data 29/09/2025 è stato eseguito l'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.), alla presenza dell'esecutato **** Omissis ****. Ho potuto visionare l'immobile (con rilievo metrico e fotografico), che si presenta in uno stato conservativo buono, utilizzato come abitazione e con beni mobili di proprietà della società esecutata **** Omissis ****. L'immobile risulta sprovvisto di utenze autonome, in quanto collegato con le abitazioni adiacenti.

In data 29/10/2025 (facendo seguito ad una mia richiesta del 06/09/2025, prot. n. 66016/2025), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia), mi ha comunicato che sull'immobile pignorato non risultano registrati contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Trattasi di box auto, libero su un lato, ubicato al piano terra dello stesso fabbricato con destinazione mista, già descritto per il bene n. 1 pignorato della presente. Dalla strada di accesso e dalla corte comuni, si accede direttamente al bene n. 2 pignorato, che risulta composto da unico vano. Il bene n. 2 pignorato ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge, che verranno meglio descritte nell'apposito capitolo della presente

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

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

In data 09/09/2025 è stata comunicata all'Avv. **** Omissis **** (procuratore del creditore procedente **** Omissis ****) attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (29/09/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 09/09/2025 è stata inviata alla società esecuta **** Omissis **** una raccomandata a/r con la comunicazione relativa alla mia nomina ed alla data di inizio delle operazioni peritali (29/09/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. Da un controllo sul sito di Poste Italiane risulta che la suddetta raccomandata è stata consegnata con successo il 10/09/2025.

In data 09/09/2025 è stata comunicata alla società esecuta **** Omissis **** attraverso pec, la mia nomina e la data di inizio delle operazioni peritali (29/09/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato.

In data 09/09/2025 è stata inviata all'esecutato **** Omissis **** una raccomandata a/r con la comunicazione relativa alla mia nomina ed alla data di inizio delle operazioni peritali (29/09/2025), con accesso congiunto con il custode giudiziario, all'immobile pignorato. Da un controllo sul sito di Poste Italiane risulta che la suddetta raccomandata è stata consegnata con successo il 17/09/2025.

In data 27/09/2025 (ore 9:46) ho ricevuto una telefonata dalla proprietà esecutata **** Omissis ****, con la quale mi è stata confermata la ricezione delle suddette comunicazioni e l'impossibilità (per motivi logistici) a presenziare al sopralluogo.

In data 29/09/2025 è stato eseguito l'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.), alla presenza dell'esecutato **** Omissis ****. Ho potuto visionare l'immobile (con rilievo metrico e fotografico), che si

presenta in uno stato conservativo buono, utilizzato come abitazione e con beni mobili di proprietà della
[REDACTED]secutata **** Omissis ****. L'immobile risulta sprovvisto di utenze autonome, in quanto collegato con
le abitazioni adiacenti.

In data 29/10/2025 (facendo seguito ad una mia richiesta del 06/09/2025, prot. n. 66016/2025), l'Agenzia
delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia), mi ha comunicato che
sull'immobile pignorato non risultano registrati contratti di locazione in essere.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO
1**

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Tuttavia ho provveduto a richiedere i
titoli relativi alla provenienza ventennale e tutta la documentazione catastale aggiornata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO
T**

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Tuttavia ho provveduto a richiedere i
titoli relativi alla provenienza ventennale e tutta la documentazione catastale aggiornata.

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO
1**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla visura camerale risulta che la società **** Omissis ****, è composta dai seguenti soci proprietari:

- **** Omissis ****.
- **** Omissis ****.
- **** Omissis ****.

Dai certificati anagrafici risulta che:

- **** Omissis ****.

-All'indirizzo di Via Dello Schiavo n. 9 nel Comune di Pieve a Nievole (PT), risulta iscritta la famiglia composta da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Dal fascicolo risulta che:

-la Sentenza del Tribunale di Pistoia n. 574/2024 (pubbl. il 27/06/2024 RG n. 448/2023) repertorio n. 915/2024 del 27/06/2024, dichiara la inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti dell'**** Omissis **** e di **** Omissis **** dell'atto di compravendita ai rogiti notaio Gennaro Galdo in Prato (PO) stipulato in data 03/03/2021 repertorio n. 120707, raccolta n. 34519, tra il sig. **** Omissis ****, quale parte cedente, e la società **** Omissis **** quale parte cessionaria, trascritto alla Conservatoria di Pescia al n. 1038 di Registro Generale e n. 700 di Registro Particolare in data 04/03/2021, avente ad oggetto (i) l'immobile sito nel Comune di Pieve a Nievole (PT), Via dello Schiavo n. 9 piano 1, censito al N.C.E.U. del predetto Comune e riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 24, Subalterno 14, Categoria A/10, Consistenza 5,5 vani nonché (ii) l'immobile sito nel Comune di Pieve a Nievole (PT), Via dello Schiavo n. 9 piano T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune e riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 24, Subalterno 9, Categoria C/6, Consistenza 34 mq. Nella stessa Sentenza i convenuti **** Omissis **** e la società **** Omissis ****, vengono condannati in solido fra loro, alla refusione delle spese di lite in favore dell'**** Omissis **** e di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalla visura camerale risulta che la società **** Omissis ****, è composta dai seguenti soci proprietari:

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

Dai certificati anagrafici risulta che:

-**** Omissis ****.

-All'indirizzo di Via Dello Schiavo n. 9 nel Comune di Pieve a Nievole (PT), risulta iscritta la famiglia composta da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Dal fascicolo risulta che:

-la Sentenza del Tribunale di Pistoia n. 574/2024 (pubbl. il 27/06/2024 RG n. 448/2023) repertorio n. 915/2024 del 27/06/2024, dichiara la inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti dell'**** Omissis **** e di **** Omissis **** dell'atto di compravendita ai rogiti notaio Gennaro Galdo in Prato (PO) stipulato in data 03/03/2021 repertorio n. 120707, raccolta n. 34519, tra il sig. **** Omissis ****, quale parte cedente, e la società **** Omissis **** quale parte cessionaria, trascritto alla Conservatoria di Pescia al n. 1038 di Registro Generale e n. 700 di Registro Particolare in data 04/03/2021, avente ad oggetto (i) l'immobile sito nel Comune di Pieve a Nievole (PT), Via dello Schiavo n. 9 piano 1, censito al N.C.E.U. del predetto Comune e riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 24, Subalterno 14, Categoria A/10, Consistenza 5,5 vani nonché (ii) l'immobile sito nel Comune di Pieve a Nievole (PT), Via dello Schiavo n. 9 piano T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune e riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 24, Subalterno 9, Categoria C/6, Consistenza 34 mq. Nella stessa Sentenza i convenuti **** Omissis **** e la società **** Omissis ****, vengono

condannati in solido fra loro, alla refusione delle spese di lite in favore dell'**** Omissis **** e di **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO 1

L'unità immobiliare direzionale confina con: parti comuni, distacchi su parti comuni, proprietà **** Omissis ****/**** Omissis ****, s.s.a.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Il box auto confina con: parti comuni, proprietà **** Omissis ****/**** Omissis ****, terrapieno, s.s.a.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	204,00 mq	228,00 mq	1	228,00 mq	2,80 m	1
Cortile	125,00 mq	125,00 mq	0,18	22,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				250,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				250,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è ubicato in zona periferica di mezza collina (Via Dello Schiavo n. 9), rispetto al centro di Pieve a Nievole. La zona, prevalentemente residenziale, è ben servita dalla viabilità e dista circa Km. 0,8 da parcheggi pubblici e fermate dei mezzi di pubblico trasporto. Nella macrozona sono presenti strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. Il fabbricato è raggiunto dai principali servizi (acquedotto comunale, fognatura comunale, rete gas-metano pubblica, energia elettrica e rete telefonica).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	34,00 mq	39,00 mq	0,50	19,50 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,50 mq		

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è ubicato in zona periferica di mezza collina (Via Dello Schiavo n. 9), rispetto al centro di Pieve a Nievole. La zona, prevalentemente residenziale, è ben servita dalla viabilità e dista circa Km. 0,8 da parcheggi pubblici e fermate dei mezzi di pubblico trasporto. Nella macrozona sono presenti strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. Il fabbricato è raggiunto dai principali servizi (acquedotto comunale, fognatura comunale, rete gas-metano pubblica, energia elettrica e rete telefonica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/1998 al 26/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 24, Sub. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 13,5 vani Superficie catastale 392 mq Rendita € 2.823,73 Piano 1 Graffato 12
Dal 26/06/2017 al 15/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 24, Sub. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 11 vani Superficie catastale 382 mq Rendita € 2.300,82 Piano 1 Graffato 12
Dal 15/05/2018 al 11/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 24, Sub. 2 Categoria A10 Cl.2, Cons. 12 vani Superficie catastale 382 mq Rendita € 2.509,98 Piano 1 Graffato 12
Dal 11/02/2021 al 06/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 24, Sub. 14 Categoria A10 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 245 mq Rendita € 1.150,41

L'unità immobiliare direzionale pignorata, risulta attualmente censita all'N.C.E.U. del Comune di Pieve a Nievole nel Foglio 5, Particella 24, Subalterno 14, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 245, rendita catastale euro 1.150,41, ubicato in Via dello Schiavo n. 11, piano 1, il tutto come da Variazione nel Classamento del 14/01/2022 Pratica n. PT0000894 in atti dal 14/01/2022 Variazione di Classamento (n. 306.1/2022); ed al conto dell'attuale proprietà eseguita **** Omissis ****, con Voltura d'ufficio del 25/07/2019 - Riunione di diritti Ex Lege - Ricongiungimento Automatico di Usufrutto - **** Omissis **** Voltura n. 6126.1/2025 - Pratica n. PT0021806 in atti dal 01/04/2025.

In riferimento al Subalterno 14, la suddetta identificazione catastale deriva dalla Variazione del 10/02/2021 Pratica n. PT0003489 in atti dal 11/02/2021 Divisione-Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni (n. 1324.1/2021), con soppressione dei precedenti Subalterni uniti 2 e 12 della Particella 24. Tale identificazione catastale attuale è successiva all'Atto di Divisione a stralcio ai rogiti del Notaio Dott. Francesco Dami del 29/03/2019, repertorio n. 3.225/2.472 e viene riportata nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Gennaro Galdo del 03/03/2021, repertorio n. 120707/34519.

In riferimento ai precedenti Subalterni uniti 2 e 12 della Particella 24 "soppressi", risultavano così censiti:

-Dal 22/01/1998 al 26/06/2017, all'N.C.E.U. del Comune di Pieve a Nievole nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni uniti 2 e 12, categoria A/10, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie catastale totale mq. 392, rendita catastale euro 2.823,73, ubicato in Via dello Schiavo n. 5, piano 1, il tutto come da Variazione del 22/01/1998 in atti dal 22/01/1998 Rettifica Identificativo e Classamento (n. 430.5/1998); al conto di **** Omissis **** (proprietà di 1/2) e società **** Omissis **** (proprietà di 1/2).

-Dal 26/06/2017 al 15/05/2018, all'N.C.E.U. del Comune di Pieve a Nievole nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni uniti 2 e 12, categoria A/10, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale mq. 382, rendita catastale euro 2.300,82, ubicato in Via dello Schiavo n. 11, piano 1, il tutto come da Variazione del 24/06/2017 Pratica n. PT0041355 in atti dal 26/06/2017 Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni-Variazione di Toponomastica (n. 19781.1/2017); al conto di società **** Omissis **** (proprietà di 100/200); **** Omissis **** (usufrutto di 100/200); **** Omissis **** (nuda proprietà di 51/200); **** Omissis **** (nuda proprietà di 49/200).

-Dal 15/05/2018 al 11/02/2021, all'N.C.E.U. del Comune di Pieve a Nievole nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni uniti 2 e 12, categoria A/10, classe 2, consistenza 12 vani, superficie catastale totale mq. 382, rendita catastale euro 2.509,98, ubicato in Via dello Schiavo n. 11, piano 1, il tutto come da Variazione nel Classamento del 15/05/2018 Pratica n. PT0022200 in atti dal 15/05/2018 Variazione di Classamento (n. 7002.1/2018); al conto di **** Omissis **** (usufrutto di 100/100); **** Omissis **** (nuda proprietà di 51/100); **** Omissis **** (nuda proprietà di 49/100).

-Dal 11/02/2021 al 14/01/2022, all'N.C.E.U. del Comune di Pieve a Nievole nel Foglio 5, Particella 24, Subalterno 14, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 245, rendita catastale euro 1.150,41, ubicato in Via dello Schiavo n. 11, piano 1, il tutto come da Variazione del 10/02/2021 Pratica n. PT0003489 in atti dal 11/02/2021 Divisione-Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni (n. 1324.1/2021), al conto fino al 03/03/2021 di **** Omissis **** (usufrutto di 100/100); **** Omissis **** (nuda proprietà di 51/100); **** Omissis **** (nuda proprietà di 49/100); al conto dopo il 03/03/2021 di **** Omissis ****, proprietà 100/100, per il suddetto ricongiungimento di usufrutto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 24, Sub. 9 Categoria C6 Cl.4, Cons. 34 mq. Rendita € 0,12 Piano T

Dal 01/01/1992 al 22/01/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 24, Sub. 9 Categoria C6 Cl.4, Cons. 34 mq. Rendita € 100,09 Piano T
Dal 22/01/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 24, Sub. 9 Categoria C6 Cl.4, Cons. 34 mq. Rendita € 100,09 Piano T
Dal 09/11/2015 al 06/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 24, Sub. 9 Categoria C6 Cl.4, Cons. 34 mq. Superficie catastale 39 mq Rendita € 100,09 Piano T

Il box auto pignorato, risulta attualmente censito all'N.C.E.U. del Comune di Pieve a Nievole nel Foglio 5, Particella 24, Subalterno 9, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 34, superficie catastale totale mq. 39, rendita catastale euro 100,09, ubicato in Via dello Schiavo, piano T, il tutto come da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; ed al conto dell'attuale proprietà eseguita **** Omissis ****, con Voltura d'ufficio del 25/07/2019 - Riunione di diritti Ex Lege - Ricongiungimento Automatico di Usufrutto - **** Omissis **** Voltura n. 6124.1/2025 - Pratica n. PT0021804 in atti dal 01/04/2025.

In riferimento al Subalterno 9, la suddetta identificazione catastale, fatte salve:

- la Variazione di Classamento Automatico del 21/09/1985 in atti dal 13/01/1992 (n. 202/1985);
- la Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- la Variazione del 22/01/1998 in atti dal 22/01/1998 Convalida Classamento Automatico (n. 430.2/1998); risultava antecedente all'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Al conto di:

- dal 23/12/1985 al 07/02/1986, **** Omissis ****, proprietà per 1/2, **** Omissis ****, proprietà per 1/2.
- dal 07/02/1986 al 07/06/2006, **** Omissis ****, proprietà per 1/2, **** Omissis ****, proprietà per 1/2.
- dal 07/06/2006 al 29/03/2019, **** Omissis ****, usufrutto di 100/200, **** Omissis ****, nuda proprietà di 51/200, **** Omissis ****, nuda proprietà di 49/200.
- Dal 29/03/2019 al 03/03/2021, **** Omissis ****, usufrutto di 100/100, **** Omissis ****, nuda proprietà di 51/100, **** Omissis ****, nuda proprietà di 49/100.
- Dal 03/03/2021 al 06/09/2025, **** Omissis ****, proprietà 100/100, per il suddetto ricongiungimento di usufrutto.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	24	14		A10	2	5,5 vani	245 mq	1150,41 €	1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da un confronto fra la planimetria catastale in atti (relativa all'unità immobiliare direzionale), del 11/02/2021 Protocollo n. PT0003489 e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 29/09/2025), sono emerse le seguenti difformità (dovute all'utilizzo a civile abitazione degli spazi ed al collegamento degli stessi con l'unità immobiliare adiacente):

- nel wc, utilizzato come ripostiglio, non sono presenti i rivestimenti, le schemature degli impianti, i sanitari e le rubinetterie;
- la tramezzatura con porta, fra il disimpegno dell'unità immobiliare in oggetto ed il disimpegno a comune, è stata demolita/rimossa;
- porzione dell'ingresso è stata adibita a cucina con angolo cottura;
- in prossimità della suddetta cucina, una tramezzatura con porta è stata demolita/rimossa per permettere il collegamento con l'unità immobiliare adiacente;
- le altezze interne dell'ingresso risultano di ml. 2,66 anziché ml. 2,70.

Per regolarizzare tali difformità è necessario il ripristino dello stato assentito per quanto riguarda la realizzazione del bagno, la ricostruzione delle due tramezzature con porta e la rimozione della cucina.

Per quanto riguarda l'altezza interna "errata", dovrebbe essere predisposta una planimetria aggiornata e corretta.

I costi relativi alle suddette opere saranno descritti e conteggiati nella stima.

Nessuna nota da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	24	9		C6	4	34 mq.	39 mq	100,09 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da un confronto fra la planimetria catastale in atti (relativa al box auto), del 22/01/1998 e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 29/09/2025), è emersa una difformità dovuta alla realizzazione di una tramezzatura in cartongesso con porta per dividere in due porzioni il box auto.

Per regolarizzare tale difformità è necessario il ripristino dello stato assentito con la rimozione della porta e la demolizione della tramezzatura, oltre al ripristino degli intonaci e le tinteggiature

I costi relativi alle suddette opere saranno descritti e conteggiati nella stima.

Nessuna nota da segnalare.

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO 1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Tuttavia, nonostante la completezza della suddetta documentazione, ho provveduto a richiedere i titoli relativi alla provenienza ventennale e tutta la documentazione catastale aggiornata.

E' stata richiesta la visura camerale, dalla quale risulta che la società **** Omissis ****, è composta dai seguenti soci proprietari:

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

Sono stati richiesti i certificati anagrafici, dai quali risulta che:

-**** Omissis ****.

-All'indirizzo di Via Dello Schiavo n. 9 nel Comune di Pieve a Nievole (PT), risulta iscritta la famiglia composta da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

E' stata letta la Sentenza del Tribunale di Pistoia n. 574/2024 (pubbl. il 27/06/2024 RG n. 448/2023) repertorio n. 915/2024 del 27/06/2024, nella quale viene dichiarata la inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti dell'**** Omissis **** e di **** Omissis **** dell'atto di compravendita ai rogiti notaio Gennaro Galdo in Prato (PO) stipulato in data 03/03/2021 repertorio n. 120707, raccolta n. 34519, tra il sig. **** Omissis ****, quale parte cedente, e la società **** Omissis **** quale parte cessionaria, trascritto alla Conservatoria di Pescia al n. 1038 di Registro Generale e n. 700 di Registro Particolare in data 04/03/2021, avente ad oggetto (i) l'immobile sito nel Comune di Pieve a Nievole (PT), Via dello Schiavo n. 9 piano 1, censito al N.C.E.U. del predetto Comune e riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 24, Subalterno 14, Categoria A/10, Consistenza 5,5 vani nonché (ii) l'immobile sito nel Comune di Pieve a Nievole (PT), Via dello Schiavo n. 9 piano T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune e riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 24, Subalterno 9, Categoria C/6, Consistenza 34 mq.

Condannando i convenuti **** Omissis **** e la società **** Omissis ****, in solido fra loro, alla refusione delle spese di lite in favore dell'**** Omissis **** e di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Tuttavia, nonostante la completezza della suddetta documentazione, ho provveduto a richiedere i titoli relativi alla provenienza ventennale e tutta la documentazione catastale aggiornata.

E' stata richiesta la visura camerale, dalla quale risulta che la società **** Omissis ****, è composta dai seguenti soci proprietari:

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

-**** Omissis ****.

Sono stati richiesti i certificati anagrafici, dai quali risulta che:

-**** Omissis ****.

-All'indirizzo di Via Dello Schiavo n. 9 nel Comune di Pieve a Nievole (PT), risulta iscritta la famiglia composta da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

E' stata letta la Sentenza del Tribunale di Pistoia n. 574/2024 (pubbl. il 27/06/2024 RG n. 448/2023) repertorio n. 915/2024 del 27/06/2024, nella quale viene dichiarata la inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti dell'**** Omissis **** e di **** Omissis **** dell'atto di compravendita ai rogiti notaio Gennaro Galdo in Prato (PO) stipulato in data 03/03/2021 repertorio n. 120707, raccolta n. 34519, tra il sig. **** Omissis ****, quale parte cedente, e la società **** Omissis **** quale parte cessionaria, trascritto alla Conservatoria di Pescia al n. 1038 di Registro Generale e n. 700 di Registro Particolare in data 04/03/2021, avente ad oggetto (i) l'immobile

sito nel Comune di Pieve a Nievole (PT), Via dello Schiavo n. 9 piano 1, censito al N.C.E.U. del predetto Comune e riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 24, Subalterno 14, Categoria A/10, Consistenza 5,5 vani nonché (ii) l'immobile sito nel Comune di Pieve a Nievole (PT), Via dello Schiavo n. 9 piano T, censito al N.C.E.U. del predetto Comune e riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 5, Particella 24, Subalterno 9, Categoria C/6, Consistenza 34 mq.

Condannando i convenuti **** Omissis **** e la società **** Omissis ****, in solido fra loro, alla refusione delle spese di lite in favore dell'**** Omissis **** e di **** Omissis ****.

PATTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO 1

Al sopralluogo del 29/09/2025 è stato possibile constatare che l'unità immobiliare direzionale viene utilizzata come abitazione, arredata con beni mobili di proprietà della società **** Omissis ****.

In data 29/10/2025 (facendo seguito ad una mia richiesta del 06/09/2025, prot. n. 66016/2025), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia), mi ha comunicato che sull'immobile pignorato non risultano registrati contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Al sopralluogo del 29/09/2025 è stato possibile constatare che il box auto viene utilizzato come deposito/cantina.

In data 29/10/2025 (facendo seguito ad una mia richiesta del 06/09/2025, prot. n. 66016/2025), l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia), mi ha comunicato che sull'immobile pignorato non risultano registrati contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO 1

Il bene immobile versa in uno stato di conservazione buono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Il bene immobile versa in uno stato di conservazione buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO 1

Dalle indagini catastali (con riferimento all'elaborato planimetrico del 22/01/1998 ed all'elenco dei subalterni assegnati), si evince quanto segue.

L'unità immobiliare con destinazione direzionale ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Pieve a Nievole nel Foglio 5:

- Particella 24, Subalterno 4 - BCNC (Locale autoclave, centrale termica) ai subalterni 11, 12 (dalla cui soppressione è stato originato il Subalterno 14) e 13;
- Particella 24, Subalterno 5 - BCNC (Vano scala e apparecchiature di condizionamento) ai subalterni 11, 12 (dalla cui soppressione è stato originato il Subalterno 14) e 13;
- Particella 972, Subalterno 1 - BCNC (Strada di accesso) a tutti i subalterni della Particella 24;
- Particella 972, Subalterno 2 - BCNC (Apparecchiature cancello) a tutti i subalterni della Particella 24;
- Particella 972, Subalterno 3 - BCNC (Torre evaporativa impianto di condizionamento) ai subalterni 11, 12 (dalla cui soppressione è stato originato il Subalterno 14) e 13 della Particella 24.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Dalle indagini catastali (con riferimento all'elaborato planimetrico del 22/01/1998 ed all'elenco dei subalterni assegnati), si evince quanto segue.

Il box auto ha diritti sulle parti comuni del fabbricato rappresentate catastalmente all'NCEU del Comune di Pieve a Nievole nel Foglio 5:

- Particella 972, Subalterno 1 - BCNC (Strada di accesso) a tutti i subalterni della Particella 24;
- Particella 972, Subalterno 2 - BCNC (Apparecchiature cancello) a tutti i subalterni della Particella 24.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO 1

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO 1

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato presenta uno stato di conservazione buono sia all'esterno che all'interno (incluse le parti comuni). Il fabbricato è stato realizzato con fondazioni gettate in opera, struttura portante mista (di pilastri, travi, solette e rampe di scale in cemento armato oltre a muratura portante in pietra), solai in latero cemento, copertura in parte a padiglione ed in parte a capanna con struttura in latero cemento e manto di tegole portoghesi. Esternamente è in parte intonacato (intonaco rustico) e tinteggiato ed in gran parte con le murature di pietra e le strutture in cemento armato a faccia vista. Gli infissi esterni dell'unità immobiliare direzionale sono stati realizzati con ampie vetrate con profili in alluminio bronzati in parte dotati di frangisole verticale in alluminio con la medesima finitura. La viabilità esterna a comune è in asfalto e cemento (in prossimità dei box auto). Internamente, il vano scala a comune è intonacato e tinteggiato, con il pavimento in piastrelle di gres porcellanato. La scala a comune è stata rivestita con piastrelle di gres porcellanato. L'unità immobiliare direzionale pignorata, ubicata al piano primo del fabbricato, è libera su tre

lati, ha una panoramicità normale e risulta esposta a sud-ovest (pareti dell'ingresso), a nord-ovest (pareti degli uffici) e a nord (parete di un ufficio). Internamente presenta uno stato di conservazione buono, è intonacato e tinteggiato, con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato in tutti i vani ed accessori. Il wc è stato sostituito con un ripostiglio, intonacato e tinteggiato, anch'esso con il pavimento in piastrelle di gres porcellanato. Le porte interne sono in legno verniciate. Dal punto di vista impiantistico, l'unità immobiliare è sprovvista di utenze autonome e risulta collegata alle abitazioni del fabbricato. Tuttavia sono presenti all'interno della stessa l'impianto idrico, l'impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e l'impianto elettrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato presenta uno stato di conservazione buono sia all'esterno che all'interno (incluse le parti comuni). Il fabbricato è stato realizzato con fondazioni gettate in opera, struttura portante mista (di pilastri, travi, solette e rampe di scale in cemento armato oltre a muratura portante in pietra), solai in latero cemento, copertura in parte a padiglione ed in parte a capanna con struttura in latero cemento e manto di tegole portoghesi. Esternamente è in parte intonacato (intonaco rustico) e tinteggiato ed in gran parte con le murature di pietra e le strutture in cemento armato a faccia vista. La viabilità esterna a comune è in asfalto e cemento (in prossimità dei box auto). Internamente, il box auto è intonacato e tinteggiato, con pavimento in piastrelle di gres rosso e chiuso con portone basculante metallico verniciato. Il box auto è dotato di impianto elettrico esterno (in canaletta).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO 1

Al momento dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.) all'unità immobiliare direzionale pignorata, effettuato in data 29/09/2025, alla presenza di **** Omissis ****, la stessa risultava occupata da **** Omissis ****, socia della **** Omissis ****, che la utilizza come abitazione, con beni mobili di proprietà della società.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Al momento dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.) al box auto pignorato, effettuato in data 29/09/2025, alla presenza di **** Omissis ****, lo stesso risultava occupato dagli effetti personali di **** Omissis ****, socia della **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 12/03/1968 al 07/02/1986	**** Omissis ****	Dott. Golini Ugolino	12/03/1968		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	19/04/1968		704
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Firenze	23/03/1968	4071	
		Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 14/12/1968 al 07/02/1986	**** Omissis ****	Dott. C. Quirici	14/12/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	19/12/1968		2410
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	19/12/1968	2777	
		Compravendita			
Dal 15/07/1969 al 07/02/1986	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Golini Ugolino	15/07/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	28/07/1969		1413
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Firenze	01/08/1969	9177	
Dal 20/11/1971 al 07/02/1986	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. A. Carrara	20/11/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	24/11/1971		2229

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	23/11/1971	2803	208
Dal 27/12/1972 al 07/02/1986	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. A. Carrara	27/12/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	10/01/1973		149
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/1974 al 07/02/1986	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Pescia	02/01/1973	26	211
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. A. Carrara	11/10/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	21/10/1974		1896
		Registrazione			
Dal 07/02/1986 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	17/10/1974	2536	214
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Ciro	07/02/1986	23491	9253
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	10/02/1986		427
Dal 07/06/2006 al	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Donazione			

29/03/2019		Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Raffaele	07/06/2006	47.949	25.777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	21/06/2006	3696,3697	2161,2162
Dal 29/03/2019 al 03/03/2021	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	22/06/2006	82	
		Divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Dami Francesco	29/03/2019	3.225	2.472
Dal 03/03/2021	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	10/04/2019	1817	1224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Galdo Gennaro	03/03/2021	120707	34519
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	04/03/2021	1038	700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	03/03/2021	2744	

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.

Alla società esecutata **** Omissis ****, la nuda proprietà (1/1) del bene pignorato, è pervenuta con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Gennaro Galdo di Prato, del 03/03/2021, repertorio n. 120707, raccolta n. 34519 (registrato a Prato in data 03/03/2021 al n. 2744 serie 1T, trascritto a Pescia in data 04/03/2021 al n. 1038 di registro generale ed al n. 700 di registro particolare); per acquisto da **** Omissis **** in ragione di 51/100 e da **** Omissis **** in ragione di 49/100. Riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte di **** Omissis ****.

Il suddetto Atto risulta annotato in data 18/07/2024 al n. 860 di registro particolare, di inefficacia relativa emessa dal Tribunale di Pistoia con la Sentenza n. 574/2024 repertorio n. 915/2024 del 27/06/2024, il quale dichiara la inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti dell'**** Omissis **** e di **** Omissis **** dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Gennaro Galdo di Prato, stipulato in data 03/03/2021 repertorio n. 120707, raccolta n. 34519, tra il sig. **** Omissis ****, quale parte cedente e la società **** Omissis **** quale parte cessionaria, trascritto alla conservatoria di Pescia al n. 1038 di registro generale ed al n. 700 di registro particolare in data 04/03/2021, a seguito di domanda giudiziale trascritta a Pescia il 10/05/2023 al numero 1731 di registro particolare.

PROVENIENZA VENTENNALE

In origine, l'area sulla quale fu realizzato l'intero fabbricato, venne acquistata da **** Omissis **** e **** Omissis ****, in parti uguali fra loro, a seguito dei seguenti Atti:

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Golini Ugolino, del 12/03/1968, registrato a Firenze il 23/03/1968 al n. 4071 e trascritto a Pescia il 19/04/1968, vol. 685, n. 704 di registro particolare.

-Atto di Permuta ai rogiti del Notaio Dott. C. Quirici, del 14/12/1968, registrato a Pescia il 19/12/1968 al n. 2777, trascritto a Pescia il 19/12/1968, vol. 701, n. 2410 di registro particolare.

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Golini Ugolino, del 15/07/1969, registrato a Firenze il 01/08/1969 al n. 9177, trascritto a Pescia il 28/07/1969, vol. 714, n. 1413 di registro particolare.

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio A. Carrara, del 20/11/1971, registrato a Pescia il 23/11/1971 al n. 2803 vol. 208, trascritto a Pescia il 24/11/1971 al n. 2229 di registro particolare.

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio A. Carrara, del 27/12/1972, registrato a Pescia il 02/01/1973 al n. 26 vol. 211, trascritto a Pescia il 10/01/1973 al n. 149 di registro particolare.

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio A. Carrara, del 11/10/1974, registrato a Pescia il 17/10/1974 al n. 2536 vol. 214, trascritto a Pescia il 21/10/1974 al n. 1896 di registro particolare.

Successivamente:

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Ciro Lenzi di Monsummano Terme, del 07/02/1986, repertorio n. 23.491, raccolta n. 9.253, trascritto a Pescia il 10/02/1986 al n. 427 di registro particolare, annotato di avveramento condizione sospensiva in data 24/05/1993 al n. 341 di registro particolare. Atto con il quale **** Omissis **** vendeva i suoi diritti di 1/2 (anche sul bene pignorato) alla società **** Omissis ****.

-Atto di Donazione ai rogiti del Notaio Dott. Raffaele Lenzi di Montecatini-Terme, del 07/06/2006, repertorio n. 47.949, raccolta n. 25.777, registrato a Pescia il 22/06/2006 al n. 82, trascritto a Pescia il 21/06/2006 ai nn. 2161-2162 di registro particolare ed ai nn. 3696-3697 di registro generale. Atto con il quale **** Omissis ****, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge **** Omissis ****, donava a **** Omissis **** i diritti di 51/200 di nuda proprietà ed a **** Omissis **** i diritti di 49/200 di nuda proprietà.

-Atto di Divisione a stralcio ai rogiti del Notaio Dott. Francesco Dami di Montecatini-Terme, del 29/03/2019, repertorio n. 3.225, raccolta 2.472, trascritto a Pescia il 10/04/2019 al n. 1817 di registro generale ed al n. 1224 di registro particolare. Atto con il quale **** Omissis **** (per i diritti di 51/200 di nuda proprietà), **** Omissis **** (per i diritti di 49/200 di nuda proprietà) e **** Omissis **** (per il diritto di usufrutto di 100/200) hanno assegnato a titolo di stralcio alla società **** Omissis **** (già proprietaria per i diritti di piena proprietà di 100/200), la piena proprietà degli immobili identificati catastalmente dalle particelle unite 24 subalterno 3 e 24 subalterno 11 e dalla particella 24 subalterno 13. Di conseguenza **** Omissis **** (per i diritti di 51/100 di nuda proprietà), **** Omissis **** (per i diritti di 49/100 di nuda proprietà) e **** Omissis **** (per il diritto di usufrutto sull'intero) sono rimasti comproprietari degli immobili identificati catastalmente dalle particelle unite 24 subalterno 2 e 24 subalterno 12 (dalla cui soppressione è stata generata la particella 24 subalterno 14), dalla particella 24 subalterno 8, dalla particella 24 subalterno 9 e dalla particella 24 subalterno

10.

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Gennaro Galdo di Prato, del 03/03/2021, repertorio n. 120707, raccolta n. 34519, registrato a Prato in data 03/03/2021 al n. 2744 serie 1T, trascritto a Pescia in data 04/03/2021 al n. 1038 di registro generale ed al n. 700 di registro particolare. Atto con il quale **** Omissis **** (per i diritti di 51/100 di nuda proprietà) e **** Omissis **** (per i diritti di 49/100 di nuda proprietà), hanno venduto alla società **** Omissis **** gli immobili (pignorati di cui alla presente) identificati catastalmente dalla particella 24 subalterno 14 e dalla particella 24 subalterno 9.

Il suddetto Atto risulta annotato in data 18/07/2024 al n. 860 di registro particolare, di inefficacia relativa emessa dal Tribunale di Pistoia con la Sentenza n. 574/2024 repertorio n. 915/2024 del 27/06/2024, il quale dichiara la inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti dell'**** Omissis **** e di **** Omissis **** dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Gennaro Galdo di Prato, stipulato in data 03/03/2021 repertorio n. 120707, raccolta n. 34519, tra il sig. **** Omissis ****, quale parte cedente e la società **** Omissis **** quale parte cessionaria, trascritto alla conservatoria di Pescia al n. 1038 di registro generale ed al n. 700 di registro particolare in data 04/03/2021, a seguito di domanda giudiziale trascritta a Pescia il 10/05/2023 al numero 1731 di registro particolare.

Riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte di **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1968 al 07/02/1986	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Golini Ugolino	12/03/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	19/04/1968		704
		Registrazione			
Dal 14/12/1968 al 07/02/1986	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Firenze	23/03/1968	4071	
		Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. C. Quirici	14/12/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	19/12/1968		2410
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	19/12/1968	2777	

Dal 15/07/1969 al 07/02/1986	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Golini Ugolino	15/07/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	28/07/1969		1413
		Registrazione			
Dal 20/11/1971 al 07/02/1986	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Firenze	01/08/1969	9177	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. A. Carrara	20/11/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 27/12/1972 al 07/02/1986	**** Omissis ****	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	24/11/1971		2229
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	23/11/1971	2803	208
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. A. Carrara	27/12/1972		
Dal 11/10/1974 al 07/02/1986	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	10/01/1973		149
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	02/01/1973	26	211
		Compravendita			
Dal 11/10/1974 al 07/02/1986	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. A. Carrara	11/10/1974		
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	21/10/1974		1896
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/1986 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Pescia	17/10/1974	2536	214
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Ciro	07/02/1986	23491	9253
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	10/02/1986		427
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/2006 al 29/03/2019	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Lenzi Raffaele	07/06/2006	47.949	25.777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	21/06/2006	3696,3697	2161,2162
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	22/06/2006	82	
		Divisione a stralcio			
Dal 29/03/2019 al 03/03/2021	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Dami Francesco	29/03/2019	3.225	2.472
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	10/04/2019	1817	1224
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 03/03/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Galdo Gennaro	03/03/2021	120707	34519
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	04/03/2021	1038	700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Prato	03/03/2021	2744	

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.

Alla società esecutata **** Omissis ****, la nuda proprietà (1/1) del bene pignorato, è pervenuta con Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Gennaro Galdo di Prato, del 03/03/2021, repertorio n. 120707, raccolta n. 34519 (registrato a Prato in data 03/03/2021 al n. 2744 serie 1T, trascritto a Pescia in data 04/03/2021 al n. 1038 di registro generale ed al n. 700 di registro particolare); per acquisto da **** Omissis **** in ragione di 51/100 e da **** Omissis **** in ragione di 49/100. Riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte di **** Omissis ****.

Il suddetto Atto risulta annotato in data 18/07/2024 al n. 860 di registro particolare, di inefficacia relativa emessa dal Tribunale di Pistoia con la Sentenza n. 574/2024 repertorio n. 915/2024 del 27/06/2024, il quale dichiara la inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti dell'**** Omissis **** e di **** Omissis **** dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Gennaro Galdo di Prato, stipulato in data 03/03/2021 repertorio n. 120707, raccolta n. 34519, tra il sig. **** Omissis ****, quale parte cedente e la società **** Omissis **** quale parte cessionaria, trascritto alla conservatoria di Pescia al n. 1038 di registro generale ed al n. 700 di registro particolare in data 04/03/2021, a seguito di domanda giudiziale trascritta a Pescia il 10/05/2023 al numero 1731 di registro particolare.

PROVENIENZA VENTENNALE

In origine, l'area sulla quale fu realizzato l'intero fabbricato, venne acquistata da **** Omissis **** e **** Omissis ****, in parti uguali fra loro, a seguito dei seguenti Atti:

- Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Golini Ugolino, del 12/03/1968, registrato a Firenze il 23/03/1968 al n. 4071 e trascritto a Pescia il 19/04/1968, vol. 685, n. 704 di registro particolare.
- Atto di Permuta ai rogiti del Notaio Dott. C. Quirici, del 14/12/1968, registrato a Pescia il 19/12/1968 al n. 2777, trascritto a Pescia il 19/12/1968, vol. 701, n. 2410 di registro particolare.
- Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Golini Ugolino, del 15/07/1969, registrato a Firenze il 01/08/1969 al n. 9177, trascritto a Pescia il 28/07/1969, vol. 714, n. 1413 di registro particolare.

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio A. Carrara, del 20/11/1971, registrato a Pescia il 23/11/1971 al n. 2803 vol. 208, trascritto a Pescia il 24/11/1971 al n. 2229 di registro particolare.

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio A. Carrara, del 27/12/1972, registrato a Pescia il 02/01/1973 al n. 26 vol. 211, trascritto a Pescia il 10/01/1973 al n. 149 di registro particolare.

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio A. Carrara, del 11/10/1974, registrato a Pescia il 17/10/1974 al n. 2536 vol. 214, trascritto a Pescia il 21/10/1974 al n. 1896 di registro particolare.

Successivamente:

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Ciro Lenzi di Monsummano Terme, del 07/02/1986, repertorio n. 23.491, raccolta n. 9.253, trascritto a Pescia il 10/02/1986 al n. 427 di registro particolare, annotato di avveramento condizione sospensiva in data 24/05/1993 al n. 341 di registro particolare. Atto con il quale **** Omissis **** vendeva i suoi diritti di 1/2 (anche sul bene pignorato) alla società **** Omissis ****.

-Atto di Donazione ai rogiti del Notaio Dott. Raffaele Lenzi di Montecatini-Terme, del 07/06/2006, repertorio n. 47.949, raccolta n. 25.777, registrato a Pescia il 22/06/2006 al n. 82, trascritto a Pescia il 21/06/2006 ai nn. 2161-2162 di registro particolare ed ai nn. 3696-3697 di registro generale. Atto con il quale **** Omissis ****, riservandosi l'usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge **** Omissis ****, donava a **** Omissis **** i diritti di 51/200 di nuda proprietà ed a **** Omissis **** i diritti di 49/200 di nuda proprietà.

-Atto di Divisione a stralcio ai rogiti del Notaio Dott. Francesco Dami di Montecatini-Terme, del 29/03/2019, repertorio n. 3.225, raccolta 2.472, trascritto a Pescia il 10/04/2019 al n. 1817 di registro generale ed al n. 1224 di registro particolare. Atto con il quale **** Omissis **** (per i diritti di 51/200 di nuda proprietà), **** Omissis **** (per i diritti di 49/200 di nuda proprietà) e **** Omissis **** (per il diritto di usufrutto di 100/200) hanno assegnato a titolo di stralcio alla società **** Omissis **** (già proprietaria per i diritti di piena proprietà di 100/200), la piena proprietà degli immobili identificati catastalmente dalle particelle unite 24 subalterno 3 e 24 subalterno 11 e dalla particella 24 subalterno 13. Di conseguenza **** Omissis **** (per i diritti di 51/100 di nuda proprietà), **** Omissis **** (per i diritti di 49/100 di nuda proprietà) e **** Omissis **** (per il diritto di usufrutto sull'intero) sono rimasti comproprietari degli immobili identificati catastalmente dalle particelle unite 24 subalterno 2 e 24 subalterno 12 (dalla cui soppressione è stata generata la particella 24 subalterno 14), dalla particella 24 subalterno 8, dalla particella 24 subalterno 9 e dalla particella 24 subalterno 10.

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Gennaro Galdo di Prato, del 03/03/2021, repertorio n. 120707, raccolta n. 34519, registrato a Prato in data 03/03/2021 al n. 2744 serie 1T, trascritto a Pescia in data 04/03/2021 al n. 1038 di registro generale ed al n. 700 di registro particolare. Atto con il quale **** Omissis **** (per i diritti di 51/100 di nuda proprietà) e **** Omissis **** (per i diritti di 49/100 di nuda proprietà), hanno venduto alla società **** Omissis **** gli immobili (pignorati di cui alla presente) identificati catastalmente dalla particella 24 subalterno 14 e dalla particella 24 subalterno 9.

Il suddetto Atto risulta annotato in data 18/07/2024 al n. 860 di registro particolare, di inefficacia relativa emessa dal Tribunale di Pistoia con la Sentenza n. 574/2024 repertorio n. 915/2024 del 27/06/2024, il quale dichiara la inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti dell'**** Omissis **** e di **** Omissis **** dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Gennaro Galdo di Prato, stipulato in data 03/03/2021 repertorio n. 120707, raccolta n. 34519, tra il sig. **** Omissis ****, quale parte cedente e la società **** Omissis **** quale parte cessionaria, trascritto alla conservatoria di Pescia al n. 1038 di registro generale ed al n. 700 di registro particolare in data 04/03/2021, a seguito di domanda giudiziale trascritta a Pescia il 10/05/2023 al numero 1731 di registro particolare.

Riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito della morte di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO

1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 06/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

• **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 18/04/2011

Reg. gen. 1691 - Reg. part. 1032

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sui diritti di 1/2 sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCEU nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni 2, 12 (dalla cui soppressione è stato originato il Subalterno 14), 3, 11, 8, 9, 10 e 13; oltre ai diritti di 230/720 sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCT nel Foglio 5, Particelle 22, 23, 1060.

• **Domanda Giudiziale - Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**

Trascritto a Pescia il 10/05/2023

Reg. gen. 2507 - Reg. part. 1731

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCEU nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni 9 e 14. CON L'ATTO DI CITAZIONE DEL QUALE VIENE RICHIESTA LA TRASCRIZIONE L'ATTORE CITA LA CONVENUTA DINANZI AL TRIBUNALE DI PISTOIA PER LE SEGUENTI CONCLUSIONI: VOGLIA IL TRIBUNALE ILL.MO, CONTRARIIS REIECTIS, IN ACCOGLIMENTO DELLA PRESENTAZIONE AZIONE DI REVOCATORIA, DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL COMPARENTE L'ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO GENNARO GALDO STIPULATO IN DATA 3/3/2021 TRA ## [REDACTED] **** Omissis **** ## QUALE PARTE CESSIONARIA (REPERTORIO 120707/34519, REGISTRATO A PESCIA, REGISTRO GENERALE 1038 E REGISTRO PARTICOLARE 700), TRASCRITTO IL 4/3/2021, CON OGNI CONSEGUENZIALE PRONUNCIA DI RAGIONI E DI LEGGE E ORDINARE AL CONSERVATORE DEI RR.II. DI PROCEDERE ALLE RELATIVE ANNOTAZIONI E TRASCRIZIONI E CON ESONERO DELLO STESSO DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. L'**** Omissis **** CREDITORE DEGLI EREDI DELL'**** Omissis **** TITOLO DI COMPENSI PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI SVOLTE IN SUO FAVORE. STANTE IL PERDURARE DELL'INADEMPIMENTO, L'**** Omissis **** HA RICHIESTO COA DEGLI AVVOCATI DI PISTOIA CHE HA INVIATO COMUNICAZIONE AGLI EREDI DEL DEBITORE **** Omissis **** DELL'ISTANZA PROPOSTA DALL'**** Omissis **** (IN DATA 20/10/2020 A **** Omissis **** E IN DATA 7/2/2021 A **** Omissis ****), COME PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE E DAL REGOLAMENTO. IL COMPETENTE COA HA EMESSE IL PARERE DI CONGRUITA' IN DATA 21/3/2021, DOPO CHE I DEBITORI AVEVANO OMESSO DI PRESENTARSI PUR AVENDO RITUALMENTE RICEVUTO LA CITATA COMUNICAZIONE. I DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI ED I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI RIPORTATI IN NOTA SONO STATI ACCERTATI DAL RICHIEDENTE CHE PERTANTO MANLEVA IL CONSERVATORE A DETTO RIGUARDO.

• **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 27/03/2025

Reg. gen. 1627 - Reg. part. 1133

Quota: 49/100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sui diritti di 49/100 sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCEU nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni 9 e 14.

• **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 07/08/2025

Reg. gen. 4799 - Reg. part. 3351

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCEU nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni 9 e 14.

Annotazioni a trascrizioni

- Annotazione a Trascrizione - Inefficacia Relativa**

Trascritto a Pescia il 18/07/2024

Reg. gen. 4296 - Reg. part. 860

Formalità a carico della procedura

Note: IL TRIBUNALE DI PISTOIA DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO NELLA PRESENTE VERTENZA, OGNI DIVERSA ISTANZA ED ECCEZIONE REIETTA, COSI' DECIDE: IN ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA EX ART. 2901 C.C. DELL'**** Omissis **** CUI HA ADERITO ANCHE **** Omissis ****, DICHIARA LA INEFFICACIA EX ART. 2901 C.C. NEI CONFRONTI DELL'**** Omissis **** E DI **** Omissis **** DELL'ATTO DI COMPRAVENDI TA AI ROGITI NOTAIO GENNARO GALDO DI PRATO (PO) STIPULATO IN DATA 03/03/2021 REP. 120707 - RACC. 34519, TRA I SIG. **** Omissis ****, QUALE PARTE CEDENTE, E LA SOCIETA' **** Omissis **** QUALE PARTE CESSIONARIA, TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DI PESCIA AL N. 1038 DI REGISTRO GENERALE E N.700 DI REGISTRO PARTICOLARE IN DATA 04/03/2021, AVENTE AD OGGETTO (I) L'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE (PT), VIA DELLO SCHIAVO N. 9 PIANO 1, CENSITO AL N.C.E.U. DEL PREDETTO COMUNE E RIPORTATO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 5, PART. 24, SUB. 14, CAT. A/10, CONS. 5,5 VANI NONCHE' (II) L'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE (PT), VIA DELLO SCHIAVO N. 9 PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. DEL PREDETTO COMUNE E RIPORTATO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 5, PART. 24, SUB. 9, CAT. C/6, CONS. 34 MQ IL PRESENTE ADEMPIMENTO HA EFFICACIA SOLAMENTE NEI CONFRONTI DELLA QUOTA DI **** Omissis ****. IL TITOLO VIENE PRESENTATO PRIVO DI ATTESTAZIONE DEL PASSAGGIO IN GIUDICATO. I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI ED I DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI INDICATI IN NOTA SONO STATI ACCERTATI DAL RICHIEDENTE CHE, PERTANTO, MANLEVA IL CONSERVATORE A DETTO RIGUARDO.

Formalità pregiudizievoli: box note.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 06/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 18/04/2011

Reg. gen. 1691 - Reg. part. 1032

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sui diritti di 1/2 sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCEU nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni 2, 12 (dalla cui soppressione è stato originato il Subalterno 14), 3, 11, 8, 9, 10 e 13; oltre

ai diritti di 230/720 sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCT nel Foglio 5, Particelle 22, 23, 1060.

- **Domanda Giudiziale - Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**

Trascritto a Pescia il 10/05/2023

Reg. gen. 2507 - Reg. part. 1731

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCEU nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni 9 e 14. CON L'ATTO DI CITAZIONE DEL QUALE VIENE RICHIESTA LA TRASCRIZIONE L'ATTORE CITA LA CONVENUTA DINANZI AL TRIBUNALE DI PISTOIA PER LE SEGUENTI CONCLUSIONI: VOGLIA IL TRIBUNALE ILL.MO, CONTRARIIS REIETIS, IN ACCOGLIMENTO DELLA PRESENTAZIONE AZIONE DI REVOCATORIA, DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL COMPARENTE L'ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO GENNARO GALDO STIPULATO IN DATA 3/3/2021 TRA ## [REDACTED] **** Omissis ## [REDACTED] # QUALE PARTE CESSIONARIA (REPERTORIO 120707/34519, REGISTRATO A PESCIA, REGISTRO GENERALE 1038 E REGISTRO PARTICOLARE 700), TRASCRITTO IL 4/3/2021, CON OGNI CONSEGUENZIALE PRONUNCIA DI RAGIONI E DI LEGGE E ORDINARE AL CONSERVATORE DEI RR.II. DI PROCEDERE ALLE RELATIVE ANNOTAZIONI E TRASCRIZIONI E CON ESONERO DELLO STESSO DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. L'**** Omissis **** CREDITORE DEGLI EREDI DELL'**** Omissis **** TITOLO DI COMPENSI PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI SVOLTE IN SUO FAVORE. STANTE IL PERDURARE DELL'INADEMPIMENTO, L'**** Omissis **** HA RICHIESTO COA DEGLI AVVOCATI DI PISTOIA CHE HA INVIATO COMUNICAZIONE AGLI EREDI DEL DEBITORE **** Omissis **** DELL'ISTANZA PROPOSTA DALL'**** Omissis **** (IN DATA 20/10/2020 A **** Omissis **** E IN DATA 7/2/2021 A **** Omissis ****), COME PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE E DAL REGOLAMENTO. IL COMPETENTE COA HA EMESSO IL PARERE DI CONGRUITA' IN DATA 21/3/2021, DOPO CHE I DEBITORI AVEVANO OMESSO DI PRESENTARSI PUR AVENDO RITUALMENTE RICEVUTO LA CITATA COMUNICAZIONE. I DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI ED I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI RIPORTATI IN NOTA SONO STATI ACCERTATI DAL RICHIEDENTE CHE PERTANTO MANLEVA IL CONSERVATORE A DETTO RIGUARDO.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 27/03/2025

Reg. gen. 1627 - Reg. part. 1133

Quota: 49/100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sui diritti di 49/100 sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCEU nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni 9 e 14.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 07/08/2025

Reg. gen. 4799 - Reg. part. 3351

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCEU nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni 9 e 14.

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione a Trascrizione - Inefficacia Relativa**

Trascritto a Pescia il 18/07/2024

Reg. gen. 4296 - Reg. part. 860

Formalità a carico della procedura

Note: IL TRIBUNALE DI PISTOIA DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO NELLA PRESENTE VERTENZA, OGNI DIVERSA ISTANZA ED ECCEZIONE REIETTA, COSI' DECIDE: IN ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA EX ART. 2901 C.C. DELL'**** Omissis **** CUI HA ADERITO ANCHE **** Omissis ****, DICHIARA LA INEFFICACIA EX ART. 2901 C.C. NEI CONFRONTI DELL'**** Omissis **** E DI **** Omissis **** DELL'ATTO DI COMPRAVENDI TA AI ROGITI NOTAIO GENNARO GALDO DI PRATO (PO) STIPULATO IN DATA 03/03/2021 REP. 120707 - RACC. 34519, TRA I SIG. **** Omissis ****, QUALE PARTE CEDENTE, E LA SOCIETA' **** Omissis **** QUALE PARTE CESSIONARIA, TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DI PESCIA AL N. 1038 DI REGISTRO GENERALE E N.700 DI REGISTRO PARTICOLARE IN DATA 04/03/2021, AVENTE AD OGGETTO (I) L'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE (PT), VIA DELLO SCHIAVO N. 9 PIANO 1, CENSITO AL N.C.E.U. DEL PREDETTO COMUNE E RIPORTATO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 5, PART. 24, SUB. 14, CAT. A/10, CONS. 5,5 VANI NONCHE' (II) L'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE (PT), VIA DELLO SCHIAVO N. 9 PIANO T, CENSITO AL N.C.E.U. DEL PREDETTO COMUNE E RIPORTATO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 5, PART. 24, SUB. 9, CAT. C/6, CONS. 34 MQ IL PRESENTE ADEMPIMENTO HA EFFICACIA SOLAMENTE NEI CONFRONTI DELLA QUOTA DI **** Omissis ****. IL TITOLO VIENE PRESENTATO PRIVO DI ATTESTAZIONE DEL PASSAGGIO IN GIUDICATO. I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI ED I DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI INDICATI IN NOTA SONO STATI ACCERTATI DAL RICHIEDENTE CHE, PERTANTO, MANLEVA IL CONSERVATORE A DETTO RIGUARDO.

Formalità pregiudizievoli: box note.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO 1

Lo strumento urbanistico del Comune di Pieve a Nievole attualmente vigente è il Regolamento Urbanistico n. 2, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 14/10/2014, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2015. Secondo tale strumento, il bene pignorato ricade: -alla cartografia di progetto Tav. n. 1.1 (Territorio Rurale - Area Centro-Nord) all'interno del territorio rurale, nella collina arborata della Valdinievole, in zona EA1.1 - Unità di paesaggio Parco Urbano (art. 30.1 delle NTA); -alla tavola di progetto n. 4.1 (Carta di fattibilità per fattori geomorfologici e sismici - Zona nord) all'interno del limite comunale, in area priva di fattibilità; -alla tavola di progetto n. 5.1 (Carta di fattibilità per fattori idraulici - Area centro - Nord) all'interno del limite-confine comunale, in area priva di fattibilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Lo strumento urbanistico del Comune di Pieve a Nievole attualmente vigente è il Regolamento Urbanistico n. 2, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 14/10/2014, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2015. Secondo tale strumento, il bene pignorato ricade: -alla cartografia di progetto Tav. n. 1.1 (Territorio Rurale - Area Centro-Nord) all'interno del territorio rurale, nella collina arborata della Valdinievole, in zona EA1.1 - Unità di paesaggio Parco Urbano (art. 30.1 delle NTA); -alla tavola di progetto n. 4.1 (Carta di fattibilità per fattori geomorfologici e sismici - Zona nord) all'interno del limite comunale, in area priva di fattibilità; -alla tavola di progetto n. 5.1 (Carta di fattibilità per fattori idraulici - Area centro - Nord) all'interno del limite-confine comunale, in area priva di fattibilità.

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO

1

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve a Nievole, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono emerse, le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 100/1968 rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole il 31/08/1968 a **** Omissis **** per la costruzione di abitazione;
- Licenza Edilizia n. 64/1969 rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole il 31/08/1969 a **** Omissis **** per progetto di variante (villa civile abitazione) Via dello Schiavo;
- DIA n. 171/1998 del 30/07/1998 depositata da **** Omissis **** per realizzazione di recinzione (parere muro di cinta C.e. n. 105/98);
- Atto di assenso n. 80/2004 a DIA per modifiche estetiche rilasciato dal Comune di Pieve a Nievole ad **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 840 del 20/04/1996 rilasciata a **** Omissis ****, con Abitabilità e/o Agibilità in Sanatoria n. 840 Pratica n. 110 rilasciato il 01/04/1998 a **** Omissis **** ed **** Omissis ****, per ampliamento di fabbricato ad uso residenziale e direzionale, con modifiche interne ed esterne, costruzione di locali accessori al servizio del medesimo;
- Accertamento di Conformità in Sanatoria (ai sensi del l'Art. 209, comma 6 della L.R. n. 65/2014) n. 09/17 (P.E. n. 6047) a seguito di istanza di **** Omissis **** del 16/12/2016 protocollo n. 19676/VI/3 per modifiche interne a locale ad uso direzionale;
- CILA n. 15/2021 depositata il 23/02/2021 protocollo n. 3166/VI/3 da **** Omissis **** per frazionamento di una unità in due unità immobiliari senza intervenire sulle strutture, sugli impianti esistenti e senza necessità di opere edilizie.

L'unità immobiliare direzionale risulta priva di Agibilità attestata dopo l'Accertamento di Conformità in Sanatoria n. 09/17.

Da un confronto fra gli elaborati grafici allegati alle suddette pratiche (in particolare alla CILA n. 15/2021, all'Accertamento di Conformità in Sanatoria n. 09/17 ed alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 840 del 20/04/1996) e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 29/09/2025), sono emerse le seguenti difformità (dovute all'utilizzo a civile abitazione degli spazi ed al collegamento degli stessi con l'unità immobiliare adiacente):

- nel wc, utilizzato come ripostiglio, non sono presenti i rivestimenti, le schemature degli impianti, i sanitari e le rubinetterie;
- la tramezzatura con porta, fra il disimpegno dell'unità immobiliare in oggetto ed il disimpegno a comune, è stata demolita/rimossa;
- porzione dell'ingresso è stata adibita a cucina con angolo cottura;
- in prossimità della suddetta cucina, una tramezzatura con porta è stata demolita/rimossa per permettere il collegamento con l'unità immobiliare adiacente;
- le altezze interne dell'ingresso risultano di ml. 2,66 anziché ml. 2,70 (la misura di ml. 2,70 viene riportata nei grafici della CILA, mentre i grafici delle sanatorie riportano giustamente la misura di ml. 2,66).

Per regolarizzare tali difformità è necessario il ripristino dello stato assentito per quanto riguarda la realizzazione del bagno, la ricostruzione delle due tramezzature con porta e la rimozione della cucina.

Per quanto riguarda l'altezza interna "errata", dovrebbe essere corretta con la presentazione di una CILA tardiva.

I costi relativi alle suddette opere saranno descritti e conteggiati nella stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'accesso agli atti amministrativi effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve a Nievole, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono emerse, le seguenti pratiche edilizie:

-Licenza Edilizia n. 100/1968 rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole il 31/08/1968 a **** Omissis **** per la costruzione di abitazione;

-Licenza Edilizia n. 64/1969 rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole il 31/08/1969 a **** Omissis **** per progetto di variante (villa civile abitazione) Via dello Schiavo;

-DIA n. 171/1998 del 30/07/1998 depositata da **** Omissis **** per realizzazione di recinzione (parere muro di cinta C.e. n. 105/98);

-Atto di assenso n. 80/2004 a DIA per modifiche estetiche rilasciato dal Comune di Pieve a Nievole ad **** Omissis ****;

-Concessione Edilizia in Sanatoria n. 840 del 20/04/1996 rilasciata a **** Omissis ****, con Abitabilità e/o Agibilità in Sanatoria n. 840 Pratica n. 110 rilasciato il 01/04/1998 a **** Omissis **** ed **** Omissis ****, per ampliamento di fabbricato ad uso residenziale e direzionale, con modifiche interne ed esterne, costruzione di locali accessori al servizio del medesimo;

-Accertamento di Conformità in Sanatoria (ai sensi del l'Art. 209, comma 6 della L.R. n. 65/2014) n. 09/17 (P.E. n. 6047) a seguito di istanza di **** Omissis **** del 16/12/2016 protocollo n. 19676/VI/3 per modifiche interne a locale ad uso direzionale;

-CILA n. 15/2021 depositata il 23/02/2021 protocollo n. 3166/VI/3 da **** Omissis **** per frazionamento di una unità in due unità immobiliari senza intervenire sulle strutture, sugli impianti esistenti e senza necessità di opere edilizie.

Il box auto risulta provvisto di Attestazione di Agibilità in Sanatoria n. 840 Pratica n. 110 rilasciato il 01/04/1998.

Da un confronto fra gli elaborati grafici allegati alle suddette pratiche (in particolare all' Accertamento di Conformità in Sanatoria n. 09/17 ed alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 840 del 20/04/1996) e lo stato dei luoghi (al sopralluogo del 29/09/2025), è emersa una difformità dovuta alla realizzazione di una tramezzatura in cartongesso con porta per dividere in due porzioni il box auto.

Per regolarizzare tale difformità è necessario il ripristino dello stato assentito con la rimozione della porta e la demolizione della tramezzatura, oltre al ripristino degli intonaci e le tinteggiature

I costi relativi alle suddette opere saranno descritti e conteggiati nella stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1

Trattasi di una unità immobiliare con destinazione d'uso direzionale, libera su tre lati, ubicata al piano primo di più ampio fabbricato con destinazione mista residenziale e direzionale (libero su quattro lati, su tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto, costituito dallo stesso bene n. 1 pignorato, da due abitazioni, da cantina e da tre box auto di cui fa parte il bene n. 2 pignorato), dotato di corte esterna e di strada di accesso comuni. Il fabbricato è ubicato nella Provincia di Pistoia, Comune di Pieve a Nievole, Via Dello Schiavo n. 9, in zona periferica di mezza collina, prevalentemente residenziale, vicina a strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona (di particolare pregio paesaggistico) è ben servita dalla viabilità e dista circa Km. 0,8 da parcheggi pubblici e fermate dei mezzi di pubblico trasporto. Si accede al fabbricato ed alla corte comune, sia da Via Dello Schiavo (ad est), che da Via delle Pietre Cavate (ad ovest), attraverso la strada di accesso a comune. Dalla strada di accesso e dalla corte comuni, si accede al bene n. 1 pignorato, sia attraverso il vano scala a comune, che attraverso la corte esterna esclusiva. Il bene n. 1 pignorato è composto da ampia zona di ingresso, disimpegno, tre vani ad ufficio, archivio e servizio igienico, oltre alla corte esterna esclusiva. Il bene n. 1 pignorato ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge, che verranno meglio descritte nell'apposito capitolo della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 14, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 276.000,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. E' stato tenuto conto dell'ubicazione e della morfologia del suddetto bene, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua destinazione d'uso e dell'andamento del mercato immobiliare. In relazione a quest'ultimo, la ricerca di mercato (relativa a reali compravendite documentate) effettuata all'interno del territorio comunale, per immobili con destinazione direzionale che potessero essere comparati con il bene pignorato (in base alla sua ubicazione di pregio ed alle sue caratteristiche), non ha prodotto risultati. E' stato quindi necessario espandere la ricerca fino al limitrofo Comune di Montecatini-Terme (considerando un raggio di azione di circa Km. 1), scegliendo tre comparabili ubicati in contesti di pregio nel centro della città, ovvero:

-Comparabile A - Ufficio, con accessori (n. 1 bagno), soppalco e corte esclusiva, con superficie commerciale pari a mq. 118,08, ubicato in Via San Martino n.c. 2, Montecatini-Terme (PT), al piano primo e piano secondo soppalcato (senza ascensore) di più ampio fabbricato con destinazione mista, con uno stato conservativo discreto; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 95.000,00 €.

-Comparabile B - Ufficio con accessori (n. 2 bagni), con superficie commerciale pari a mq. 228,75,

ubicato in Via Giuseppe Garibaldi n.c. 9, Montecatini-Terme (PT), al piano primo (con ascensore) di più ampio fabbricato con destinazione mista, con uno stato conservativo discreto; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 185.000,00 €.

-Comparabile C - Ufficio con accessori (n. 3 bagni), con superficie commerciale pari a mq. 346,00, ubicato in Piazza del Popolo n.c. 16, Montecatini-Terme (PT), al piano primo (senza ascensore) di più ampio fabbricato con destinazione mista, con uno stato conservativo buono; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 358.718,00 €.

La suddetta scelta è stata anche confermata dalle seguenti quotazioni per uffici e studi privati:

-Il Borsino immobiliare (Comune di Pieve a Nievole, Via Dello Schiavo n. 9), con un valore minimo di 1.042,00 €/mq., un valore medio di 1.133,00 €/mq. ed un valore massimo di 1.224,00 €/mq.

-L'OMI (Comune di Pieve a Nievole, Semestre 1 del 2025, Zona B1 - Centrale/Capoluogo (Nord Ferrovia)-Poggetto, per per la Zona R2 - Extraurbana/Zona Collinare non ci sono risultati), con valore minimo di 1.100,00 €/mq. e valore massimo di 1.250,00 €/mq.

Secondo il suddetto metodo di confronto di mercato, il valore totale dell'immobile pignorato (Bene n. 1 + Bene n. 2) è di euro 297.000,00 €; con valori di mercato scorporati di euro 276.000,00 € per il Bene n. 1 e di euro 21.000,00 € per il Bene n. 2.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al suddetto valore di stima totale si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese occorrenti per eliminare le difformità urbanistiche e catastali riscontrate, come segue:

BENE N. 1 - unità immobiliare direzionale

-per la presentazione della CILA tardiva - spese relative alla produzione di elaborati grafici/documenti/dichiarazioni necessari/etc. (spese tecniche + + diritti di segreteria + sanzione amministrativa) = 2.000,00 €

-per la presentazione della planimetria catastale aggiornata - spese relative alla produzione di elaborati grafici/docfa/etc. (spese tecniche + diritti) = 800,00 €

-per la ricostruzione delle tramezzature, la fornitura delle porte e la realizzazione del wc = 10.600,00 €
totali relativi a:

-realizzazione di tramezzature in foratelle intonacate/tinteggiate (sp. 15 cm.) con architravature per le porte;

-fornitura e posa di due porte in legno con finitura verniciata (laccatura)

-demolizione del pavimento e sottopavimento del ripostiglio con carico/trasporto/scarico dei materiali di risulta

-assistenza murarie per la realizzazione di bagno

-realizzazione di impianto idrico sanitario con 1wc, 1bidet, 1lavabo, 1doccia (con 4 punti acqua fredda e 3 punti acqua calda), oltre a tubazioni adduzione idrica e colonne di scarico

-modifica impianto elettrico

-nuovo pavimento con piastrelle di gres porcellanato e sottostante massetto di sottopavimentazione e copri impianti, oltre rivestimento

-fornitura e montaggio di sanitari e rubinetterie

-tinteggiatura per interni (pareti del bagno).

Pertanto il valore scorporato corretto del Bene n. 1 pignorato è pari a (276.000,00 € - 13.400,00 €) = 262.600,00 €.

BENE N. 2 - box auto

per la rimozione della porta e la demolizione della parete in cartongesso = 600,00 € totali relativi a:

-rimozione della porta, demolizione della parete in cartongesso con carico/trasporto/scarico dei materiali di risulta

-eventuale ripristino di intonaci e tinteggiatura.

Pertanto il valore scorporato corretto del Bene n. 2 pignorato è pari a (21.000,00 € - 600,00 €) = 20.400,00 €

Quindi,

il Valore di mercato dell'intero bene pignorato risulterà pari a

262.600,00 € + 20.400,00 € = 283.000,00 € (euro duecentottantatremila/00).

Tale valore si pone a base d'asta.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T

Trattasi di box auto, libero su un lato, ubicato al piano terra dello stesso fabbricato con destinazione mista, già descritto per il bene n. 1 pignorato della presente. Dalla strada di accesso e dalla corte comuni, si accede direttamente al bene n. 2 pignorato, che risulta composto da unico vano. Il bene n. 2 pignorato ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge, che verranno meglio descritte nell'apposito capitolo della presente

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. E' stato tenuto conto dell'ubicazione e della morfologia del suddetto bene, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua destinazione d'uso e dell'andamento del mercato immobiliare. In relazione a quest'ultimo, la ricerca di mercato (relativa a reali compravendite documentate) effettuata all'interno del territorio comunale, per immobili con destinazione direzionale che potessero essere comparati con il bene pignorato (in base alla sua ubicazione di pregio ed alle sue caratteristiche), non ha prodotto risultati. E' stato quindi necessario espandere la ricerca fino al limitrofo Comune di Montecatini-Terme (considerando un raggio di azione di circa Km. 1), scegliendo tre comparabili ubicati in contesti di pregio nel centro della città, ovvero:

-Comparabile A - Ufficio, con accessori (n. 1 bagno), soppalco e corte esclusiva, con superficie commerciale pari a mq. 118,08, ubicato in Via San Martino n.c. 2, Montecatini-Terme (PT), al piano primo e piano secondo soppalcato (senza ascensore) di più ampio fabbricato con destinazione mista, con uno stato conservativo discreto; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 95.000,00 €.

-Comparabile B - Ufficio con accessori (n. 2 bagni), con superficie commerciale pari a mq. 228,75, ubicato in Via Giuseppe Garibaldi n.c. 9, Montecatini-Terme (PT), al piano primo (con ascensore) di più ampio fabbricato con destinazione mista, con uno stato conservativo discreto; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 185.000,00 €.

-Comparabile C - Ufficio con accessori (n. 3 bagni), con superficie commerciale pari a mq. 346,00, ubicato in Piazza del Popolo n.c. 16, Montecatini-Terme (PT), al piano primo (senza ascensore) di più ampio fabbricato con destinazione mista, con uno stato conservativo buono; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 358.718,00 €.

La suddetta scelta è stata anche confermata dalle seguenti quotazioni per uffici e studi privati:

-Il Borsino immobiliare (Comune di Pieve a Nievole, Via Dello Schiavo n. 9), con un valore minimo di 1.042,00 €/mq., un valore medio di 1.133,00 €/mq. ed un valore massimo di 1.224,00 €/mq.

-L'OMI (Comune di Pieve a Nievole, Semestre 1 del 2025; Zona B1 - Centrale/Capoluogo (Nord Ferrovia)-Poggetto, per per la Zona R2 - Extraurbana/Zona Collinare non ci sono risultati), con valore minimo di 1.100,00 €/mq. e valore massimo di 1.250,00 €/mq.

Secondo il suddetto metodo di confronto di mercato, il valore totale dell'immobile pignorato (Bene n. 1 + Bene n. 2) è di euro 297.000,00 €; con valori di mercato scorporati di euro 276.000,00 € per il Bene n. 1 e di euro 21.000,00 € per il Bene n. 2.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al suddetto valore di stima totale si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese occorrenti per eliminare le difformità urbanistiche e catastali riscontrate, come segue:

BENE N. 1 - unità immobiliare direzionale

-per la presentazione della CILA tardiva - spese relative alla produzione di elaborati grafici/documenti/dichiarazioni necessari/etc. (spese tecniche + + diritti di segreteria + sanzione amministrativa) = 2.000,00 €

-per la presentazione della planimetria catastale aggiornata - spese relative alla produzione di elaborati grafici/docfa/etc. (spese tecniche + diritti) = 800,00 €

-per la ricostruzione delle tramezzature, la fornitura delle porte e la realizzazione del wc = 10.600,00 €

totali relativi a:

- realizzazione di tramezzature in foratelle intonacate/tinteggiate (sp. 15 cm.) con architravature per le porte;
- fornitura e posa di due porte in legno con finitura verniciata (laccatura)
- demolizione del pavimento e sottopavimento del ripostiglio con carico/trasporto/scarico dei materiali di risulta
- assistenze murarie per la realizzazione di bagno
- realizzazione di impianto idrico sanitario con 1wc, 1bidet, 1lavabo, 1doccia (con 4 punti acqua fredda e 3 punti acqua calda), oltre a tubazioni adduzione idrica e colonne di scarico
- modifica impianto elettrico
- nuovo pavimento con piastrelle di gres porcellanato e sottostante massetto di sottopavimentazione e copri impianti, oltre rivestimento
- fornitura e montaggio di sanitari e rubinetterie
- tinteggiatura per interni (pareti del bagno).

Pertanto il valore scorporato corretto del Bene n. 1 pignorato è pari a (276.000,00 € - 13.400,00 €) = 262.600,00 €.

BENE N. 2 - box auto

per la rimozione della porta e la demolizione della parete in cartongesso = 600,00 € totali relativi a:

- rimozione della porta, demolizione della parete in cartongesso con carico/trasporto/scarico dei materiali di risulta
- eventuale ripristino di intonaci e tinteggiatura.

Pertanto il valore scorporato corretto del Bene n. 2 pignorato è pari a (21.000,00 € - 600,00 €) = 20.400,00 €

Quindi,

il Valore di mercato dell'intero bene pignorato risulterà pari a

262.600,00 € + 20.400,00 € = 283.000,00 € (euroduecentottantatremila/00).

Tale valore si pone a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1	250,50 mq	1.101,80 €/mq	€ 276.000,00	100,00%	€ 276.000,00
Bene N° 2 - Garage Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T	19,50 mq	1.076,92 €/mq	€ 21.000,00	100,00%	€ 21.000,00
Valore di stima:					€ 297.000,00

Valore di stima: € 297.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
per la presentazione della CILA tardiva (Bene n. 1)	2.000,00	€
per la presentazione della planimetria catastale aggiornata (Bene n. 1)	800,00	€
per la ricostruzione delle tramezzature, la fornitura delle porte e la realizzazione del wc (Bene n. 1)	10.600,00	€
per la rimozione della porta e la demolizione della parete in cartongesso (Bene n. 2)	600,00	€

Valore finale di stima: € 283.000,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. E' stato tenuto conto dell'ubicazione e della morfologia del suddetto bene, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua destinazione d'uso e dell'andamento del mercato immobiliare. In relazione a quest'ultimo, la ricerca di mercato (relativa a reali compravendite documentate) effettuata all'interno del territorio comunale, per immobili con destinazione direzionale che potessero essere comparati con il bene pignorato (in base alla sua ubicazione di pregio ed alle sue caratteristiche), non ha prodotto risultati. E' stato quindi necessario espandere la ricerca fino al limitrofo Comune di Montecatini-Terme (considerando un raggio di azione di circa Km. 1), scegliendo tre comparabili ubicati in contesti di pregio nel centro della città, ovvero:

-Comparabile A - Ufficio, con accessori (n. 1 bagno), soppalco e corte esclusiva, con superficie commerciale pari a mq. 118,08, ubicato in Via San Martino n.c. 2, Montecatini-Terme (PT), al piano primo e piano secondo soppalcato (senza ascensore) di più ampio fabbricato con destinazione mista, con uno stato conservativo discreto; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 95.000,00 €.

-Comparabile B - Ufficio con accessori (n. 2 bagni), con superficie commerciale pari a mq. 228,75, ubicato in Via Giuseppe Garibaldi n.c. 9, Montecatini-Terme (PT), al piano primo (con ascensore) di più ampio fabbricato con destinazione mista, con uno stato conservativo discreto; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 185.000,00 €.

-Comparabile C - Ufficio con accessori (n. 3 bagni), con superficie commerciale pari a mq. 346,00, ubicato in Piazza del Popolo n.c. 16, Montecatini-Terme (PT), al piano primo (senza ascensore) di più ampio fabbricato con destinazione mista, con uno stato conservativo buono; compravenduto con Atto ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, al prezzo di 358.718,00 €.

La suddetta scelta è stata anche confermata dalle seguenti quotazioni per uffici e studi privati:

-Il Borsino immobiliare (Comune di Pieve a Nievole, Via Dello Schiavo n. 9), con un valore minimo di 1.042,00 €/mq., un valore medio di 1.133,00 €/mq. ed un valore massimo di 1.224,00 €/mq.

-L'OMI (Comune di Pieve a Nievole, Semestre 1 del 2025, Zona B1 - Centrale/Capoluogo (Nord Ferrovia)-Poggetto, per per la Zona R2 - Extraurbana/Zona Collinare non ci sono risultati), con valore minimo di 1.100,00 €/mq. e valore massimo di 1.250,00 €/mq.

Secondo il suddetto metodo di confronto di mercato, il valore totale dell'immobile pignorato (Bene n. 1 + Bene n. 2) è di euro 297.000,00 €; con valori di mercato scorporati di euro 276.000,00 € per il Bene n. 1 e di euro 21.000,00 € per il Bene n. 2.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al suddetto valore di stima totale si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione delle spese occorrenti per eliminare le difformità urbanistiche e catastali riscontrate, come segue:

BENE N. 1 - unità immobiliare direzionale

- per la presentazione della CILA tardiva - spese relative alla produzione di elaborati grafici/documenti/dichiarazioni necessari/etc. (spese tecniche + + diritti di segreteria + sanzione amministrativa) = 2.000,00 €

- per la presentazione della planimetria catastale aggiornata - spese relative alla produzione di elaborati grafici/docfa/etc. (spese tecniche + diritti) = 800,00 €

- per la ricostruzione delle tramezzature, la fornitura delle porte e la realizzazione del wc = 10.600,00 €
totali relativi a:

-realizzazione di tramezzature in foratelle intonacate/tinteggiate (sp. 15 cm.) con architravature per le porte;

-fornitura e posa di due porte in legno con finitura verniciata (laccatura)

-demolizione del pavimento e sottopavimento del ripostiglio con carico/trasporto/scarico dei materiali di risulta

-assistenza murarie per la realizzazione di bagno

-realizzazione di impianto idrico sanitario con 1wc, 1bidet, 1lavabo, 1doccia (con 4 punti acqua fredda e 3 punti acqua calda), oltre a tubazioni adduzione idrica e colonne di scarico

-modifica impianto elettrico

-nuovo pavimento con piastrelle di gres porcellanato e sottostante massetto di sottopavimentazione e copri impianti, oltre rivestimento

-fornitura e montaggio di sanitari e rubinetterie

-tinteggiatura per interni (pareti del bagno).

Pertanto il valore scorporato corretto del Bene n. 1 pignorato è pari a (276.000,00 € - 13.400,00 €) = 262.600,00 €.

BENE N. 2 – box auto

per la rimozione della porta e la demolizione della parete in cartongesso = 600,00 € totali relativi a:

-rimozione della porta, demolizione della parete in cartongesso con carico/trasporto/scarico dei materiali di risulta

-eventuale ripristino di intonaci e tinteggiatura.

Pertanto il valore scorporato corretto del Bene n. 2 pignorato è pari a (21.000,00 € - 600,00 €) = 20.400,00 €

Quindi,

il Valore di mercato dell'intero bene pignorato risulterà pari a

262.600,00 € + 20.400,00 € = 283.000,00 € (euro duecentottantatremila/00).

Tale valore si pone a base d'asta.

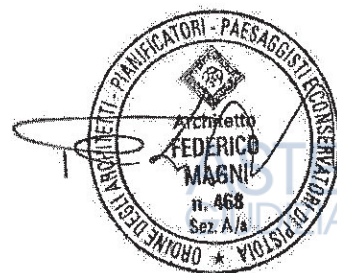
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e particolarità da segnalare.

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.

Quarrata, li 09/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Magni Federico



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Nomina ed Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura Camerale e certificati anagrafici
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Atto di provenienza

- ✓ N° 6 Altri allegati - Provenienza Ventennale
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Estratti di mappa
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali
- ✓ N° 10 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 11 Altri allegati - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 12 Altri allegati - CILA n. 15/2021
- ✓ N° 13 Altri allegati - Accertamento di Conformità in Sanatoria n. 09/17
- ✓ N° 14 Altri allegati - Atto di assenso DIA n. 80/2004
- ✓ N° 15 Altri allegati - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 840 del 20/04/1996
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elaborati Rilievo-Calcolo SU-Calcolo SUL - Procedimento di Valutazione
- ✓ N° 17 Altri allegati - Comunicazione Agenzia delle Entrate

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1

Trattasi di una unità immobiliare con destinazione d'uso direzionale, libera su tre lati, ubicata al piano primo di più ampio fabbricato con destinazione mista residenziale e direzionale (libero su quattro lati, su tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto, costituito dallo stesso bene n. 1 pignorato, da due abitazioni, da cantina e da tre box auto di cui fa parte il bene n. 2 pignorato), dotato di corte esterna e di strada di accesso comuni. Il fabbricato è ubicato nella Provincia di Pistoia, Comune di Pieve a Nievole, Via Dello Schiavo n. 9, in zona periferica di mezza collina, prevalentemente residenziale, vicina a strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona (di particolare pregio paesaggistico) è ben servita dalla viabilità e dista circa Km. 0,8 da parcheggi pubblici e fermate dei mezzi di pubblico trasporto. Si accede al fabbricato ed alla corte comune, sia da Via Dello Schiavo (ad est), che da Via delle Pietre Cavate (ad ovest), attraverso la strada di accesso a comune. Dalla strada di accesso e dalla corte comuni, si accede al bene n. 1 pignorato, sia attraverso il vano scala a comune, che attraverso la corte esterna esclusiva. Il bene n. 1 pignorato è composto da ampia zona di ingresso, disimpegno, tre vani ad ufficio, archivio e servizio igienico, oltre alla corte esterna esclusiva. Il bene n. 1 pignorato ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge, che verranno meglio descritte nell'apposito capitolo della presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 14, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Pieve a Nievole attualmente vigente è il Regolamento Urbanistico n. 2, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 14/10/2014, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2015. Secondo tale strumento, il bene pignorato ricade: -alla cartografia di progetto Tav. n. 1.1 (Territorio Rurale - Area Centro-Nord) all'interno del territorio rurale, nella collina arborata della Valdinievole, in zona EA1.1 - Unità di paesaggio Parco Urbano (art. 30.1 delle NTA); -alla tavola di progetto n. 4.1 (Carta di fattibilità per fattori geomorfologici e sismici - Zona nord) all'interno del limite comunale, in area priva di fattibilità; -alla tavola di progetto n. 5.1 (Carta di fattibilità per fattori idraulici - Area centro - Nord) all'interno del limite-confine comunale, in area priva di fattibilità.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T

Trattasi di box auto, libero su un lato, ubicato al piano terra dello stesso fabbricato con destinazione mista, già descritto per il bene n. 1 pignorato della presente. Dalla strada di accesso e dalla corte comuni, si accede direttamente al bene n. 2 pignorato, che risulta composto da unico vano. Il bene n. 2 pignorato ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge, che verranno meglio descritte nell'apposito capitolo della presente

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 9, Categoria C6.

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

Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Pieve a Nievole attualmente vigente è il Regolamento Urbanistico n. 2, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 14/10/2014, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2015. Secondo tale strumento, il bene pignorato ricade: -alla cartografia di progetto Tav. n. 1.1 (Territorio Rurale - Area Centro-Nord) all'interno del territorio rurale, nella collina arborata della Valdinievole, in zona EA1.1 - Unità di paesaggio Parco Urbano (art. 30.1 delle NTA); -alla tavola di progetto n. 4.1 (Carta di fattibilità per fattori geomorfologici e sismici - Zona nord) all'interno del limite comunale, in area priva di fattibilità; -alla tavola di progetto n. 5.1 (Carta di fattibilità per fattori idraulici - Area centro - Nord) all'interno del limite-confine comunale, in area priva di fattibilità.

Prezzo base d'asta: € 283.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 283.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 14, Categoria A10	Superficie	250,50 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile versa in uno stato di conservazione buono.		
Descrizione:	Trattasi di una unità immobiliare con destinazione d'uso direzionale, libera su tre lati, ubicata al piano primo di più ampio fabbricato con destinazione mista residenziale e direzionale (libero su quattro lati, su tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto, costituito dallo stesso bene n. 1 pignorato, da due abitazioni, da cantina e da tre box auto di cui fa parte il bene n. 2 pignorato), dotato di corte esterna e di strada di accesso comuni. Il fabbricato è ubicato nella Provincia di Pistoia, Comune di Pieve a Nievole, Via Dello Schiavo n. 9, in zona periferica di mezza collina, prevalentemente residenziale, vicina a strutture amministrative, commerciali, direzionali, ricettive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona (di particolare pregio paesaggistico) è ben servita dalla viabilità e dista circa Km. 0,8 da parcheggi pubblici e fermate dei mezzi di pubblico trasporto. Si accede al fabbricato ed alla corte comune, sia da Via Dello Schiavo (ad est), che da Via delle Pietre Cavate (ad ovest), attraverso la strada di accesso a comune. Dalla strada di accesso e dalla corte comuni, si accede al bene n. 1 pignorato, sia attraverso il vano scala a comune, che attraverso la corte esterna esclusiva. Il bene n. 1 pignorato è composto da ampia zona di ingresso, disimpegno, tre vani ad ufficio, archivio e servizio igienico, oltre alla corte esterna esclusiva. Il bene n. 1 pignorato ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge, che verranno meglio descritte nell'apposito capitolo della presente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.) all'unità immobiliare direzionale pignorata, effettuato in data 29/09/2025, alla presenza di **** Omissis ****, la stessa risultava occupata da **** Omissis ****, socia della **** Omissis ****, che la utilizza come abitazione, con beni mobili di proprietà della società.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via dello Schiavo, 9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 24, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	19,50 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile versa in uno stato di conservazione buono.		
Descrizione:	Trattasi di box auto, libero su un lato, ubicato al piano terra dello stesso fabbricato con destinazione mista, già descritto per il bene n. 1 pignorato della presente. Dalla strada di accesso e dalla corte comuni, si accede direttamente al bene n. 2 pignorato, che risulta composto da unico vano. Il bene n. 2 pignorato ha diritti sulle parti comuni del fabbricato come per legge, che verranno meglio descritte nell'apposito capitolo della presente		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (Is.Ve.G. S.R.L.) al box auto pignorato, effettuato in data 29/09/2025, alla presenza di **** Omissis ****, lo stesso risultava occupato dagli effetti personali di **** Omissis ****, socia della **** Omissis ****.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO 1

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 18/04/2011

Reg. gen. 1691 - Reg. part. 1032

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sui diritti di 1/2 sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCEU nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni 2, 12 (dalla cui soppressione è stato originato il Subalterno 14), 3, 11, 8, 9, 10 e 13; oltre ai diritti di 230/720 sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCT nel Foglio 5, Particelle 22, 23, 1060.

- **Domanda Giudiziale - Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**

Trascritto a Pescia il 10/05/2023

Reg. gen. 2507 - Reg. part. 1731

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCEU nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni 9 e 14. CON L'ATTO DI CITAZIONE DEL QUALE VIENE RICHIESTA LA TRASCRIZIONE L'ATTORE CITA LA CONVENUTA DINANZI AL TRIBUNALE DI PISTOIA PER LE SEGUENTI CONCLUSIONI: VOGLIA IL TRIBUNALE ILL.MO, CONTRARIIS REIECTIS, IN ACCOGLIMENTO DELLA PRESENTAZIONE AZIONE DI REVOCATORIA, DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL COMPARENTE L'ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO GENNARO GALDO STIPULATO IN DATA 3/3/2021 TRA ## [REDACTED] **** Omissis **** # QUALE PARTE CESSIONARIA (REPERTORIO 120707/34519, REGISTRATO A PESCIA, REGISTRO GENERALE 1038 E REGISTRO PARTICOLARE 700), TRASCRITTO IL 4/3/2021, CON OGNI CONSEGUENZIALE PRONUNCIA DI RAGIONI E DI LEGGE E ORDINARE AL CONSERVATORE DEI RR.II. DI PROCEDERE ALLE RELATIVE ANNOTAZIONI E TRASCRIZIONI E CON ESONERO DELLO STESSO DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. L'**** Omissis **** CREDITORE DEGLI EREDI DELL'**** Omissis **** TITOLO DI COMPENSI PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI SVOLTE IN SUO FAVORE. STANTE IL PERDURARE DELL'INADEMPIMENTO, L'**** Omissis **** HA RICHIESTO COA DEGLI AVVOCATI DI PISTOIA CHE HA INVIATO COMUNICAZIONE AGLI EREDI DEL DEBITORE **** Omissis **** DELL'ISTANZA PROPOSTA DALL'**** Omissis **** (IN DATA 20/10/2020 A **** Omissis **** E IN DATA 7/2/2021 A **** Omissis ****), COME PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE E DAL REGOLAMENTO. IL COMPETENTE COA HA EMESSO IL PARERE DI CONGRUITA' IN DATA 21/3/2021, DOPO CHE I DEBITORI AVEVANO OMESSO DI PRESENTARSI PUR AVENDO RITUALMENTE RICEVUTO LA CITATA COMUNICAZIONE. I DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI ED I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI RIPORTATI IN NOTA SONO STATI ACCERTATI DAL RICHIEDENTE CHE PERTANTO MANLEVA IL CONSERVATORE A DETTO RIGUARDO.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 27/03/2025

Reg. gen. 1627 - Reg. part. 1133

Quota: 49/100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sui diritti di 49/100 sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCEU nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni 9 e 14.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 07/08/2025

Reg. gen. 4799 - Reg. part. 3351

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCEU nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni 9 e 14.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DELLO SCHIAVO, 9, PIANO T

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 18/04/2011

Reg. gen. 1691 - Reg. part. 1032

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sui diritti di 1/2 sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCEU nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni 2, 12 (dalla cui soppressione è stato originato il Subalterno 14), 3, 11, 8, 9, 10 e 13; oltre ai diritti di 230/720 sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCT nel Foglio 5, Particelle 22, 23, 1060.

- **Domanda Giudiziale - Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**

Trascritto a Pescia il 10/05/2023

Reg. gen. 2507 - Reg. part. 1731

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCEU nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni 9 e 14. CON L'ATTO DI CITAZIONE DEL QUALE VIENE RICHIESTA LA TRASCRIZIONE L'ATTORE CITA LA CONVENUTA DINANZI AL TRIBUNALE DI PISTOIA PER LE SEGUENTI CONCLUSIONI: VOGLIA IL TRIBUNALE ILL.MO, CONTRARIIS REIECTIS, IN ACCOGLIMENTO DELLA PRESENTAZIONE AZIONE DI REVOCATORIA, DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL COMPARENTE L'ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO GENNARO GALDO STIPULATO IN DATA 3/3/2021 TRA # [REDACTED] *** Omissis ** [REDACTED] # QUALE PARTE CESSIONARIA (REPERTORIO 120707/34519, REGISTRATO A PESCIA, REGISTRO GENERALE 1038 E REGISTRO PARTICOLARE 700), TRASCRITTO IL 4/3/2021, CON OGNI CONSEGUENZIALE PRONUNCIA DI RAGIONI E DI LEGGE E ORDINARE AL CONSERVATORE DEI RR.II. DI PROCEDERE ALLE RELATIVE ANNOTAZIONI E TRASCRIZIONI E CON ESONERO DELLO STESSO DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. L'**** Omissis **** CREDITORE DEGLI EREDI DELL'**** Omissis **** TITOLO DI COMPENSI PER PRESTAZIONI PROFESSIONALI SVOLTE IN SUO FAVORE. STANTE IL PERDURARE DELL'INADEMPIMENTO, L'**** Omissis **** HA RICHIESTO COA DEGLI AVVOCATI DI PISTOIA CHE HA INVIATO COMUNICAZIONE AGLI EREDI DEL DEBITORE **** Omissis **** DELL'ISTANZA PROPOSTA DALL'**** Omissis **** (IN DATA 20/10/2020 A **** Omissis **** E IN DATA 7/2/2021 A **** Omissis ****), COME PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE E DAL REGOLAMENTO. IL COMPETENTE COA HA EMESSE IL PARERE DI CONGRUITA' IN DATA 21/3/2021, DOPO CHE I DEBITORI AVEVANO OMESSO

DI PRESENTARSI PUR AVENDO RITUALMENTE RICEVUTO LA CITATA COMUNICAZIONE. I DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI ED I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI RIPORTATI IN NOTA SONO STATI ACCERTATI DAL RICHIEDENTE CHE PERTANTO MANLEVA IL CONSERVATORE A DETTO RIGUARDO.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 27/03/2025

Reg. gen. 1627 - Reg. part. 1133

Quota: 49/100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sui diritti di 49/100 sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCEU nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni 9 e 14.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Pescia il 07/08/2025

Reg. gen. 4799 - Reg. part. 3351

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili di Pieve a Nievole, censiti all'NCEU nel Foglio 5, Particella 24, Subalterni 9 e 14.