

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rauty Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 132/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta..	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta.....	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta.....	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	9
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta.....	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	9
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	14
Dati Catastali	15

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	17
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	19
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta	20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	22
Stato di occupazione	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	23

Provenienze Ventennali	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta	25
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	27
Formalità pregiudizievoli	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta	29
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	30
Normativa urbanistica	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta	30
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	31
Regolarità edilizia	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta	35
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta	37
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	37
Stima / Formazione lotti.....	38
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto Unico	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 132/2025 del R.G.E.	47
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 360.924,00	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	49
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	49
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta	49
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno.....	49



All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Rauty Claudia, con studio in Via Cavour, 37 - 51100 - Pistoia (PT), email claudiarauty@gmail.com, PEC claudia.rauty@archiworldpec.it, Tel. 347 6280798, Fax 347 6280798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno (Coord. Geografiche: 43.878777, 10.794815)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta (Coord. Geografiche: 43.878777, 10.794815)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno (Coord. Geografiche: 43.878799, 10.794926)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Terratetto ad uso civile abitazione posto nel Comune di Pieve a Nievole in via Matteotti n. 19, catastalmente composto da due unità immobiliari distinte ma di fatto l'unità immobiliare è unica con al piano terreno la zona giorno e al primo piano la zona notte.

L'unità immobiliare individuata da questo Bene 1 è quella collocata al piano terreno con ingresso a comune con l'unità immobiliare individuata dal Bene 2 e posta al piano primo oltre al piano soffitta.

Il Bene 1 è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno e lavanderia oltre ad ulteriore stanza attualmente utilizzata come studio.

L'appartamento è libero su tre lati e nel quarto è confinante con la rimessa individuata dal Bene 3. Su due lati è circondato da un resede in parte pavimentato e in parte inerbito di proprietà esclusiva dei Beni 1, 2 e 3 e il terzo lato affaccia direttamente su via Matteotti tramite un piccolo marciapiede.

L'immobile si trova nel centro del paese di Pieve a Nievole, esattamente dalla parte opposta della strada sulla quale si affaccia l'edificio che ospita gli uffici comunali. Ha tutti i piccoli servizi essenziali raggiungibili a piedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

Terratetto ad uso civile abitazione posto nel Comune di Pieve a Nievole in via Matteotti n. 19, catastalmente composto da due unità immobiliari distinte ma di fatto l'unità immobiliare è unica con al piano terreno la zona giorno e al primo piano la zona notte.

L'unità immobiliare individuata da questo Bene 2 è quella collocata al piano primo e piano soffitta con ingresso a comune con l'unità immobiliare individuata dal Bene 1, posto al piano terreno.

Il Bene 2 è composto da ingresso comune, scala di accesso al piano primo, disimpegno che collega un grande bagno e quattro camere, altra scala che conduce al piano soffitta sottotetto con altezze abitabili solo nella parte centrale corrispondente all'arrivo della scala.

L'appartamento al piano primo risulta libero su quattro lati.

L'immobile si trova nel centro del paese di Pieve a Nievole, esattamente dalla parte opposta della strada sulla quale si affaccia l'edificio che ospita gli uffici comunali. Ha tutti i piccoli servizi essenziali raggiungibili a piedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Locale ad uso sgombero/deposito di corredo all'immobile ad uso civile abitazione posto nel Comune di Pieve a Nievole in via Matteotti n. 19.

Il Bene 3 è composto da un unico grande vano rettangolare con ingresso a sud dal resede comune che circonda sia l'abitazione che il locale deposito. E' libero su due lati, il terzo è addossato all'abitazione e il quarto, chiuso da un alto muro, confina con il marciapiede e con la Via Matteotti.

L'immobile si trova nel centro del paese di Pieve a Nievole, esattamente dalla parte opposta della strada sulla quale si affaccia l'edificio che ospita gli uffici comunali. Ha tutti i piccoli servizi essenziali raggiungibili a piedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

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)

L'immobile è stato comprato da **** Omissis **** come cittadina di stato civile libero, quindi come bene personale.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

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)

L'immobile è stato comprato da **** Omissis **** come cittadina di stato civile libero, quindi come bene personale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

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)

L'immobile è stato comprato da **** Omissis **** come cittadina di stato civile libero, quindi come bene personale.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Bene comune non censibile su due lati corrispondente al resede esclusivo individuato dalla particella 223 sub 7 del foglio 5; bene comune non censibile corrispondente all'ingresso a comune individuato dalla particella 223 sub 6 del foglio 5; rimessa confinante ad est di stessa proprietà **** Omissis **** individuata dalla particella 223 sub 4 del foglio 5; appartamento al piano primo, di fatto formante un'unica u.i. con il Bene 1 di stessa proprietà **** Omissis **** individuato dalla particella 223 sub 5 del foglio 5; via Matteotti; s.s.a.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

Bene comune non censibile corrispondente all'ingresso a comune individuato dalla particella 223 sub 6 del foglio 5, appartamento al piano terreno, di fatto formante un'unica u.i. con il Bene 2 di stessa proprietà **** Omissis **** individuato dalla particella 223 sub 3 del foglio 5; via Matteotti; s.s.a.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Bene comune non censibile su due lati corrispondente al resede esclusivo individuato dalla particella 223 sub 7 del foglio 5; appartamento al piano terreno di stessa proprietà **** Omissis **** individuato dalla particella 223 sub 3 del foglio 5; via Matteotti; s.s.a.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,55 mq	125,35 mq	1	125,35 mq	3,00 m	T
resede esterno esclusivo	500,00 mq	500,00 mq	0,0618	30,94 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				156,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un immobile su due piani (terreno, primo e soffitta quasi del tutto ingiugibile).

La superficie del resede esterno essendo a comune anche con gli altri due subalterni (unità immobiliare al primo piano e locale rimessa) viene calcolata una sola volta in questo Bene n°1.

Questo anche perché l'immobile è di fatto una unica unità immobiliare con rimessa e giardino esclusivo.

La superficie del resede esterno è stata calcolata considerando al 10% la superficie del giardino fino al raggiungimento dei metri quadrati totali dell'abitazione (PT+1P+soffitta) e al 2% per la superficie rimanente.

Il pignoramento trascritto in data 02/09/2025 al registro generale n. 5010 e registro particolare n. 3472 riguarda la piena proprietà (1/1), che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,55 mq	125,35 mq	1	125,35 mq	3,00 m	T
Soffitta	11,00 mq	11,00 mq	0,5	5,50 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				130,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un immobile su due piani (terreno, primo e soffitta quasi del tutto inagibile).

La superficie del resede esterno essendo a comune anche con gli altri due subalterni (unità immobiliare al piano terreno e locale rimessa) è stata calcolata una sola volta nel Bene n° 1.

Questo anche perché l'immobile è di fatto una unica unità immobiliare con rimessa e giardino esclusivo.

Per quanto riguarda la soffitta è stata conteggiata solo la porzione di superficie con un'altezza maggiore a 1,50 m, come da regole per il calcolo delle consistenze.

Il pignoramento trascritto in data 02/09/2025 al registro generale n. 5010 e registro particolare n. 3472 riguarda la piena proprietà (1/1), che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutata.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	48,23 mq	54,63 mq	0,25	13,66 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un locale deposito in uso ad un immobile ad uso abitativo su due piani (terreno, primo e soffitta).

La superficie del resede esterno essendo a comune con gli altri due subalterni (unità immobiliare al primo piano e unità immobiliare al piano terreno) è stata calcolata una sola volta nel Bene n°1.

Questo anche perché l'immobile è di fatto una unica unità immobiliare con rimessa e giardino esclusivo.

Il pignoramento trascritto in data 02/09/2025 al registro generale n. 5010 e registro particolare n. 3472 riguarda la piena proprietà (1/1), che è esattamente la quota di proprietà dell'esecutata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1986 al 04/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 1 Categoria A3
Dal 04/11/1999 al 19/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano T
Dal 19/12/2009 al 11/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano T
Dal 11/03/2011 al 31/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano T
Dal 31/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 352,48 Piano T
Dal 22/12/2020 al 01/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 325,37 Piano T
Dal 01/10/2021 al 22/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 325,37 Piano T
Dal 22/11/2021 al 16/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 325,37 Piano T

Risultano presenti due beni comuni non censibili alla particella 223 sub 3: l'ingresso comune individuato dalla particella 223 sub 6 (ingresso comune al subalterno 3 e 5) e la corte comune individuata dalla particella 223 sub 7 (corte comune al subalterno 3 e 4).

Il subalterno 6 risulta essere stato creato il 22/12/2020, quando sono stati creati anche gli altri nuovi subalterni 3, 4, 5 e 7, a seguito di Divisione del 21/12/2020 pratica n. PT 0040289 in atti dal 22/12/2020 (DIVISIONE n. 18155.1/2020).

Il subalterno 6 deriva dal precedente subalterno 2 che risulta essere soppresso contestualmente alla creazione dei nuovi subalterni.

Essendo un bcnc non ha intestatari catastali ma segue nella vendita le particelle delle quali è bene comune, in questo caso quindi la particella 223 sub 3 e sub 5.

Il subalterno 7 risulta essere stato creato il 22/12/2020, quando sono stati creati anche gli altri nuovi subalterni 3, 4, 5 e 7, a seguito di Variazione del 21/12/2020 pratica n. PT 0040290 in atti dal 22/12/2020 (COSTITUZIONE DI B.C.N.C. n. 18156.1/2020).

Essendo un bcnc non ha intestatari catastali ma segue nella vendita le particelle delle quali è bene comune, in questo caso quindi la particella 223 sub 3 e sub 4.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1986 al 04/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 2 Categoria A3
Dal 04/11/1999 al 19/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 302,13 Piano 1-2
Dal 19/12/2009 al 11/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 302,13 Piano 1-2
Dal 11/03/2011 al 31/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 302,13 Piano 1-2
Dal 31/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 302,13 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 302,13

		Piano 1-2
Dal 22/12/2020 al 01/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 348,61 Piano 1-2
Dal 01/10/2021 al 22/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 348,61 Piano 1-2
Dal 22/11/2021 al 16/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 406,71 Piano 1-2

Risulta presente un bene comune non censibile alla particella 223 sub 5: l'ingresso comune individuato dalla particella 223 sub 6 (ingresso comune al subalterno 3 e 5).

Il subalterno 6 risulta essere stato creato il 22/12/2020, quando sono stati creati anche gli altri nuovi subalterni 3, 4, 5 e 7, a seguito di Divisione del 21/12/2020 pratica n. PT 0040289 in atti dal 22/12/2020 (DIVISIONE n. 18155.1/2020).

Il subalterno 6 deriva dal precedente subalterno 2 che risulta essere soppresso contestualmente alla creazione dei nuovi subalterni.

Essendo un bcnc non ha intestatari catastali ma segue nella vendita le particelle delle quali è bene comune, in questo caso quindi la particella 223 sub 3 e sub 5.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1986 al 04/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 1 Categoria A3
Dal 04/11/1999 al 19/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano T
Dal 19/12/2009 al 11/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano T

Dal 11/03/2011 al 31/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano T
Dal 31/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano T
Dal 09/11/2015 al 22/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 352,48 Piano T
Dal 22/12/2020 al 01/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 41 mq Superficie catastale 49 mq Rendita € 88,93 Piano T
Dal 01/10/2021 al 22/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 41 mq Superficie catastale 49 mq Rendita € 88,93 Piano T
Dal 22/11/2021 al 16/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 223, Sub. 4 Categoria C2 Cl.3, Cons. 41 mq Superficie catastale 49 mq Rendita € 88,93 Piano T

Risultano presente un bene comune non censibile alla particella 223 sub 4: la corte comune individuata dalla particella 223 sub 7 (corte comune al subalterno 3 e 4).

Il subalterno 7 risulta essere stato creato il 22/12/2020, quando sono stati creati anche gli altri nuovi subalterni 3, 4, 5 e 7, a seguito di Variazione del 21/12/2020 pratica n. PT 0040290 in atti dal 22/12/2020 (COSTITUZIONE DI B.C.N.C. n. 18156.1/2020).

Essendo un bcnc non ha intestatari catastali ma segue nella vendita le particelle delle quali è bene comune, in questo caso quindi la particella 223 sub 3 e sub 4.

ASTE GIUDIZIARIE®
DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
15 di 49

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	223	3		A3	3	6 vani	108 mq	325,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta difforme per svariati motivi:

- 1) la rappresentazione grafica dell'intera unità immobiliare risulta essere di dimensioni ridotte rispetto a quanto misurato in loco durante il sopralluogo e anche rispetto alla precedente planimetria catastale presentata nel 1986 che risulta disegnata nella giusta scala;
- 2) la stanza a sud confinante con il locale deposito risulta con un'altezza maggiore rispetto alle altre stanze del piano terreno e per accedervi sono infatti indicati 4 scalini.

Questo contrasta con lo stato attuale e con quanto disegnato nelle planimetrie del condono rilasciato in quanto la stanza risulta alla stessa quota di pavimento di tutte le altre stanze presenti al piano terreno.

3) attualmente l'intero immobile risulta essere una unica unità immobiliare composta da piano terreno (zona giorno), piano primo (zona notte), piano soffitta, rimessa esterna adiacente al fabbricato principale e ampio resede esterno. Il locale cucina si trova esclusivamente al piano terreno mentre al primo piano si trovano solo camere e un grande bagno. Per avere la conformità catastale andranno quindi fusi i subalterni 3, 5, 6 in un'unica unità immobiliare e rappresentata correttamente la destinazione delle stanze che attualmente sono bagni (uno al piano terreno e uno al piano primo) e quella che è diventata una cucina (esclusivamente al piano terreno). La rimessa rimarrà catastalmente distinta e il resede esterno potrà continuare ad essere considerato un bcnc, comune al terratetto e alla rimessa adiacente.

4) nell'occasione della nuova rappresentazione catastale andranno anche disegnati correttamente tutte le correzioni che deriveranno dalla sanatoria edilizia e dai necessari vari ripristini che andranno eseguiti per rendere l'immobile conforme urbanisticamente. La sanatoria sistemerà anche dal punto di vista urbanistico l'accorpamento di fatto delle due unità immobiliari fondendole e creando un'unica unità immobiliare.

Tutte queste correzioni porteranno alla necessità di redazione da parte di tecnico abilitato di un docfa per fusione che creerà un nuovo subalterno che identificherà l'intero fabbricato ad uso abitativo e presentazione del nuovo elaborato planimetrico aggiornato, per un totale di costi preventivabili pari a 800 euro, comprensivi dei diritti catastali.

Non si tiene in considerazione il necessario rilievo di tutto il fabbricato in quanto l'aggiornamento catastale andrà presentato al momento della fine di tutti i lavori di ripristino e subito prima del definitivo rilascio della Concessione in Sanatoria. Per questo motivo il costo dell'intero rilievo viene considerato una volta sola nel paragrafo "regolarità edilizia".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	223	3		A3	3	6 vani	108 mq	325,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta difforme per svariati motivi:

- 1) la rappresentazione grafica dell'intera unità immobiliare risulta essere di dimensioni ridotte rispetto a quanto misurato in loco durante il sopralluogo e anche rispetto alla precedente planimetria catastale presentata nel 1986 che risulta disegnata nella giusta scala;
- 2) attualmente l'intero immobile risulta essere una unica unità immobiliare composta da piano terreno (zona giorno), piano primo (zona notte), piano soffitta, rimessa esterna adiacente al fabbricato principale e ampio resede esterno. Il locale cucina si trova esclusivamente al piano terreno mentre al primo piano si trovano solo camere e un grande bagno. Per avere la conformità catastale andranno quindi fusi i subalterni 3, 5, 6 in un'unica unità immobiliare e rappresentata correttamente la destinazione delle stanze che attualmente sono bagni (uno al piano terreno e uno al piano primo) e quella che è diventata una cucina (esclusivamente al piano terreno). La rimessa rimarrà catastalmente distinta e il resede esterno potrà continuare ad essere considerato un bcnc, comune al terratetto e alla rimessa adiacente.
- 3) nell'occasione della nuova rappresentazione catastale andranno anche disegnati correttamente tutte le correzioni che deriveranno dalla sanatoria edilizia e dai necessari vari ripristini che andranno eseguiti per rendere l'immobile conforme urbanisticamente. La sanatoria sistemerà anche dal punto di vista urbanistico l'accorpamento di fatto delle due unità immobiliari fondendole e creando un'unica unità immobiliare.

Tutte queste correzioni porteranno alla necessità di redazione da parte di tecnico abilitato di un docfa per fusione che creerà un nuovo subalterno che identificherà l'intero fabbricato ad uso abitativo e presentazione del nuovo elaborato planimetrico aggiornato, per un totale di costi che risultano già preventivati nel paragrafo "dati catastali" del Bene 1. Anche per questo Bene non si tiene in considerazione il necessario rilievo di tutto il fabbricato in quanto l'aggiornamento catastale andrà presentato al momento della fine di tutti i lavori di ripristino e subito prima del definitivo rilascio della Concessione in Sanatoria. Per questo motivo il costo dell'intero rilievo viene considerato una volta sola nel paragrafo "regolarità edilizia".

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

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

							e			
5	223	3		A3	3	6 vani	108 mq	325,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta difforme in quanto la rappresentazione grafica dell'intera unità immobiliare risulta essere di dimensioni ridotte rispetto a quanto misurato in loco durante il sopralluogo e anche rispetto alla precedente planimetria catastale presentata nel 1986 che risulta disegnata nella giusta scala;

Attualmente poi la facciata di ingresso al locale presente delle parziali tamponature con un'apertura ad arco realizzate senza alcun titolo ma che potranno rientrare tra le cose sanabili con la presentazione della sanatoria necessaria per l'immobile ad uso abitativo.

Quindi per questa unità immobiliare andrà ripresentata un docfa con la nuova planimetria necessaria per migliore rappresentazione grafica, per un totale di costi preventivabili pari a 400 euro, comprensivi dei diritti catastali.

Non si tiene in considerazione il necessario rilievo del locale in quanto l'aggiornamento catastale andrà presentato al momento della fine di tutti i lavori di ripristino e subito prima del definitivo rilascio della Concessione in Sanatoria. Per questo motivo il costo dell'intero rilievo viene considerato una volta sola nel paragrafo "regolarità edilizia".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Rientrano nella vendita anche le due particelle catastali classificati come bene comune non censibile e identificate al foglio di mappa 5 del comune di Pieve a Nievole particella 223 subalterno 6 (accesso comune alle due unità immobiliari attuali posto al PT) e subalterno 7 (resede esterno esclusivo prevalentemente destinato a giardino). Queste due diverse particelle non hanno intestatario catastale ma seguono nella vendita i beni delle quali sono beni comuni e quindi i subalterni 3, 4 e 5 (u.i. al piano terreno, u.i. al piano primo e soffitta e il locale deposito al piano terreno).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

Rientrano nella vendita anche le due particelle catastali classificati come bene comune non censibile e identificate al foglio di mappa 5 del comune di Pieve a Nievole particella 223 subalterno 6 (accesso comune alle due unità immobiliari attuali posto al PT) e subalterno 7 (resede esterno esclusivo prevalentemente destinato a giardino). Queste due diverse particelle non hanno intestatario catastale ma seguono nella vendita i beni delle quali sono beni comuni e quindi i subalterni 3, 4 e 5 (u.i. al piano terreno, u.i. al piano primo e soffitta e il locale deposito al piano terreno).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Rientrano nella vendita anche le due particelle catastali classificati come bene comune non censibile e identificate al foglio di mappa 5 del comune di Pieve a Nievole particella 223 subalterno 6 (accesso comune alle due unità immobiliari attuali posto al PT) e subalterno 7 (resede esterno esclusivo prevalentemente destinato a giardino). Queste due diverse particelle non hanno intestatario catastale ma seguono nella vendita i beni delle quali sono beni comuni e quindi i subalterni 3, 4 e 5 (u.i. al piano terreno, u.i. al piano primo e soffitta e il locale deposito al piano terreno).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

L'immobile risulta essere stato ristrutturato recentemente anche se alcuni impianti risultano in alcune parti completamente integrati e in altre a vista. L'immobile si trova comunque in un buono stato conservativo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

L'immobile risulta essere stato ristrutturato recentemente anche se alcuni impianti risultano in alcune parti completamente integrati e in altre a vista. L'immobile si trova comunque in un buono stato conservativo.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

L'immobile si trova in un modesto stato conservativo, anche per il fatto che è completamente aperto verso l'esterno senza infissi che ne permettano la chiusura e questo comporta una manutenzione più difficile.

Sulle pareti ci sono diverse porzioni di muratura senza l'intonaco o con intonaci ammalorati dall'umidità, presenza di impianti passanti lungo le pareti semplicemente appuntati alla muratura e le finiture dell'intero locale sono essenziali. resta comunque un grande spazio comodissimo per depositare grandi quantità di materiali vari.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

L'immobile verrà venduto come un'unica unità immobiliare corredata da rimessa e da resede esclusivo in parte pavimentato e in parte inerbito.

Allo stato attuale risultano a comune tra i due appartamenti l'ingresso (F.5 p. 223 sub 6), il resede esterno (F.5 p. 223 sub 7) e la rimessa stessa (F.5 p. 223 sub 4). A seguito della correzione catastale necessaria per avere la conformità catastale l'immobile non avrà a comune con terzi alcun annesso o resede.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

L'immobile verrà venduto come un'unica unità immobiliare corredata da rimessa e da resede esclusivo in parte pavimentato e in parte inerbito.

Allo stato attuale risultano a comune tra i due appartamenti l'ingresso (F.5 p. 223 sub 6), il resede esterno (F.5 p. 223 sub 7) e la rimessa stessa (F.5 p. 223 sub 4). A seguito della correzione catastale necessaria per avere la conformità catastale l'immobile non avrà a comune con terzi alcun annesso o resede.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

L'immobile verrà venduto come un'unica unità immobiliare corredata da rimessa e da resede esclusivo in parte pavimentato e in parte inerbito.

Allo stato attuale risultano a comune tra i due appartamenti l'ingresso (F.5 p. 223 sub 6), il resede esterno (F.5 p. 223 sub 7) e la rimessa stessa (F.5 p. 223 sub 4). A seguito della correzione catastale necessaria per avere la conformità catastale l'immobile non avrà a comune con terzi alcun annesso o resede.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Si rende noto che nel territorio comunale di Pieve a Nievole risulta non ancora eseguita l'istruttoria di accertamento degli usi civici, dichiarati ed esistenti, da parte della Regione Toscana.

Sull'immobile oggetto di stima non risulta gravare alcun tipo di servitù, censo, livello e usi civici.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

Si rende noto che nel territorio comunale di Pieve a Nievole risulta non ancora eseguita l'istruttoria di accertamento degli usi civici, dichiarati ed esistenti, da parte della Regione Toscana.

Sull'immobile oggetto di stima non risulta gravare alcun tipo di servitù, censo, livello e usi civici.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Si rende noto che nel territorio comunale di Pieve a Nievole risulta non ancora eseguita l'istruttoria di accertamento degli usi civici, dichiarati ed esistenti, da parte della Regione Toscana.

Sull'immobile oggetto di stima non risulta gravare alcun tipo di servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Il fabbricato nel suo complesso è costituito da un piano terreno e un piano primo, è quindi formato da due piani fuori terra. È presente anche un locale sottotetto con altezze ridotte, e quindi non abitabile, raggiungibile da una rampa di scale posizionata nella proiezione al primo piano di quella che dal piano terra porta al primo piano.

L'immobile è di remota costruzione e quindi la struttura è realizzata interamente in muratura, anche le strutture portanti.

I solai, compreso quello della copertura, sono tutti realizzati in travi e travetti in legno e mezzane di cotto.

La copertura è a quattro falde ed è rivestita con coppi e tegole in laterizio.

Esternamente le pareti presentano una intonacatura con tinteggiatura bianca lungo via Matteotti mentre gli altri tre lati risultano con la muratura mista a facciavista.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono di fatto una unica a destinazione interamente residenziale, ed hanno affacci su quattro lati ed ha un'altezza interna variabile da 2,90 a 3,05 al piano terreno e tra 2,70 e 3,30 m al piano primo, mentre in soffitta l'altezza massima è 2,15 m e la minima pari a circa 35 cm quindi solo la parte centrale risulta utilizzabile con relativa semplicità.

Al terratetto si accede direttamente da via Matteotti attraverso un portone in legno per l'abitazione mentre attraverso un cancello carrabile si accede al resede esclusivo anche con i mezzi a motore.

Internamente l'appartamento presenta intonaco civile tinteggiato di colore bianco solo nel bagno, nella lavanderia, nello studio e nel soggiorno, il resto delle stanze risultano stonacate e rifinite con la muratura mista a facciavista.

I pavimenti interni sono in mattonelle nuove di ceramica rettangolari simil cotto con battiscopa abbinato in ceramica in soggiorno, nella sala da pranzo e nel bagno e lavanderia per quanto riguarda il piano terreno e in tutte le stanze al piano primo.

Il resto delle stanze presenta la pavimentazione originaria dell'edificio con varie colorazioni e geometrie che variano in ogni stanza.

Il bagno e la lavanderia al piano terreno hanno pavimentazione e rivestimenti verticali in ceramica rettangolare simil cotto, quello al primo piano invece ha pavimentazione e rivestimento in mattonelle di grande formato simil marmo bianco con venature nere.

Le porte interne sono interamente in legno e quasi tutte quelle originarie, ripulite e restaurate, e con piccole maniglie in ottone, come usavano un tempo. Le porte che portano al bagno e alla lavanderia al piano terreno sono invece nuove, realizzate in legno color castagno e con maniglie moderne.

Tutte le finestre del fabbricato presentano come oscuranti interni gli scuretti in legno. Gli infissi sono in legno con vetro doppio interposto e tinteggiate di bianco.

Esternamente le finestre al piano terreno presentano tutte le inferriate e come oscuranti esterne le persiane in legno, ad eccezione delle due finestre del bagno e del soggiorno che sono prive di persiane e di quella centrale al piano primo del fronte sud che ha una sola anta della persiana presente.

Le persiane in legno sono tutte di colore marrone, ad eccezione delle due finestre al piano terreno lungo via Matteotti che sono invece di colore verde.

Il portone di accesso da via Matteotti è in legno pieno con formelle squadrate e la lunetta soprastante in vetro con volute decorative in metallo che sottolineano la forma ad arco. Questo portone presenta uno stato conservativo abbastanza modesto e necessiterebbe di un restauro del materiale.

Le altre due porte verso il resede esterno, sul fronte ovest e quello sud, sono in legno di fattura più moderna: quella sul fronte ovest presenta un'anta più piccola realizzata in legno con diversi riquadri in vetro e l'anta principale in legno pieno; quella sul fronte sud è della stessa tipologia ma i riquadri in vetro seguono tutti i lati della porta compresa la lunetta superiore.

Il bagno al piano terreno ha al suo interno un lavandino, un bidet, un water e una doccia. La lavatrice e l'asciugatrice si trovano nella lavanderia adiacente.

Il secondo bagno che si trova al primo piano ha al suo interno un lavandino, un bidet, un water, una doccia e una grande vasca con idromassaggio.

La scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo è realizzata in muratura con gradini rivestiti di pietra serena.

L'impianto di riscaldamento è termosingolo con caldaia murale alimentata a gas metano; la caldaia è posizionata all'interno della rimessa, sul muro comune tra abitazione e rimessa stessa.

La stessa caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria.

L'immobile presenta l'impianto di condizionamento nelle camere al primo piano. I motori delle macchine sono posti nelle facciate est ed ovest.

L'impianto elettrico è stato realizzato nella recente ristrutturazione ma non è presente alcuna dichiarazione di conformità che ne comprovi la realizzazione a norma di legge.

Ugualmente non è stata riscontrata alcuna dichiarazione di conformità riguardante l'impianto idrico e sanitario. L'approvvigionamento idrico proviene dal pozzo che si trova nel resede esterno.

Lo smaltimento dei liquami avviene tramite allacciamento alla fognatura comunale che passa lungo via Matteotti ma il percorso con il quale le varie tubazioni dei bagni e della cucina, nelle loro nuove posizioni a seguito della ristrutturazione, vengono riunite e convogliate non è stato possibile individuarlo.

Il resede esterno è quasi interamente inerbito e presenta sul lato sud un largo marciapiede che corre lungo il fronte della casa. La striscia di resede lungo il lato est oltre la rimessa si presenta inerbito ma attualmente completamente pieno di materiale edile accumulato (ponteggi principalmente). Il lungo lato ovest del resede risulta invece pavimentato con cemento gettato direttamente a terra e nella parte finale verso il confine è presente una pavimentazione in autobloccanti in cemento a forma di conchiglia e di colore rosa e grigio sopra la quale è stata costruita una sorta di tettoia/rimessa in legno con copertura in travi e travetti in legno e pareti verticali a chiudere in plexiglass e coperte da tende in stoffa a sbalzo montate in verticale.

Questa tettoia/rimessa andrà interamente rimossa così come pure la pavimentazione in autobloccanti lasciando il terreno libero.

Il cancello carrabile che collega via Matteotti con il resede è stato realizzato allargando l'originale apertura lungo strada e installando una cancellata con due ante in metallo con apertura verso l'interno. Questa realizzazione non è mai stata sanata in quanto il Comune non ha mai rilasciato la concessione in sanatoria. Per questo motivo andrà rimosso il grande cancello attuale e ripristinata la situazione così come disegnata nel prospetto allegato al condono edilizio rilasciato con concessione n. 647 del 1994 a **** Omissis ****.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

Si fa riferimento a tutto quanto già scritto nel paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti" del Bene 1.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Il fabbricato si sviluppa esclusivamente al piano terreno ed è formato da un unico grande vano di forma rettangolare e aperto verso l'esterno, non vi alcun tipo di infisso a chiudere l'ingresso che si trova a sud affacciato direttamente sul resede esclusivo.

La parete ad ovest coincide con la parete del fabbricato ad uso abitativo ed è quindi realizzata in muratura mista, così come pure in muratura mista è la parete a nord che divide il locale dal marciapiede lungo via Matteotti. La parete ad est è invece realizzata in blocchi autoportanti in laterizio ai quali si sovrappongono tre colonne in mattoncini sulle quali sono poggiate le travi di legno che formano la struttura del tetto (travi e travetti di legno con interposti tavelloni di laterizio a formare il piano del tetto).

La copertura è realizzata con tegole in cotto di tipo marsigliese.

Le pareti in muratura mista presentano un intonaco grezzo, in diversi punti mancante o non in buone condizioni a causa dell'umidità, dipinto di bianco; stesso colore con il quale sono state dipinte le colonne di mattoncini e la parete in laterizio.

Nella parete dalla quale si accede al vano è stata realizzata una parete in muratura con ampia apertura ad arco d'ingresso, successivamente intonacata e dipinta di bianco.

Internamente il piano di calpestio è realizzato in cemento steso direttamente a terra.

All'interno di questo locale si trova la caldaia a gas metano che alimenta il riscaldamento e fornisce l'acqua calda a tutti e due i piani abitabili dell'abitazione adiacente.

Attualmente il locale è quasi completamente pieno di materiale di ogni tipo accatastato e conservato al suo interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e la sua famiglia: il compagno **** Omissis ****, il figlio **** Omissis ****, la figlia **** Omissis ****, il figlio **** Omissis **** e il figlio **** Omissis ****.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e la sua famiglia: il compagno **** Omissis ****, il figlio **** Omissis ****, la figlia **** Omissis ****, il figlio **** Omissis **** e il figlio **** Omissis ****.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e la sua famiglia: il compagno **** Omissis ****, il figlio **** Omissis ****, la figlia **** Omissis ****, il figlio **** Omissis **** e il figlio **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1986 al 19/12/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Notaro	12/11/1986	55762	6235

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	04/12/1986	3901	2582
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Montevarchi	26/11/1986	2305	173
Dal 19/12/2009 al 01/10/2021	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non trascritta			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Firenze	14/10/2010	2112	9990
Dal 01/10/2021 al 01/10/2021	**** Omissis ****	accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	01/10/2021	79556	46806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	19/10/2021	5721	3814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/2021 al 16/02/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffele	01/10/2021	79556	46806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	19/10/2021	5722	3815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Successivamente al pignoramento risultano presenti due trascrizioni a rettifica nella nota di trascrizione del 09/10/2021 reg. part. 3814: accettazione tacita di eredità da parte di **** Omissis **** contro sua madre **** Omissis ****.

Le rettifiche sono state presentate dal Notaio **** Omissis **** di Monsummano Terme e riguardano l'accettazione tacita di eredità da parte di **** Omissis ****, come erede, anche della precedente eredità ricevuta da **** Omissis **** per la morte della signora **** Omissis ****: verbale di pubblicazione di testamento olografo della **** Omissis **** ai rogiti del Notaio Notaro Giuseppe del 17/02/1984, rep.39769/4513, trascritto a Pescia il 17/03/1984 al n. 857 di registro particolare. Dichiarazione di successione in morte della **** Omissis **** nata a Firenze il 17/04/1902 e deceduta a San Giovanni Valdarno il 26/12/1983 registrata a Montevarchi al n. 50, vol. 373 e trascritta a Pescia il 11/01/1985 al n. 75 di registro particolare. La successione era in favore di **** Omissis **** nata a Firenze il 05/02/1927 e deceduta il 19/12/2009.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1986 al 19/12/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Notaro	12/11/1986	55762	6235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	04/12/1986	3901	2582
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Montevarchi	26/11/1986	2305	173
Dal 19/12/2009 al 01/10/2021	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		non trascritta			

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Firenze	14/10/2010	2112	9990
Dal 01/10/2021 al 01/10/2021	**** Omissis ****	accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	01/10/2021	79556	46806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	19/10/2021	5721	3814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/2021 al 16/02/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffele	01/10/2021	79556	46806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	19/10/2021	5722	3815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Successivamente al pignoramento risultano presenti due trascrizioni a rettifica nella nota di trascrizione del 09/10/2021 reg. part. 3814: accettazione tacita di eredità da parte di **** Omissis **** contro sua madre **** Omissis ****.

Le rettifiche sono state presentate dal Notaio **** Omissis **** di Monsummano Terme e riguardano l'accettazione tacita di eredità da parte di **** Omissis ****, come erede, anche della precedente eredità ricevuta da **** Omissis **** per la morte della signora **** Omissis ****; verbale di pubblicazione di testamento olografo della **** Omissis **** ai rogiti del Notaio Notaro Giuseppe del 17/02/1984, rep.39769/4513, trascritto a Pescia il 17/03/1984 al n. 857 di registro particolare. Dichiarazione di

successione in morte della **** Omissis **** nata a Firenze il 17/04/1902 e deceduta a San Giovanni Valdarno il 26/12/1983 registrata a Montevarchi al n. 50, vol. 373 e trascritta a Pescia il 11/01/1985 al n. 75 di registro particolare. La successione era in favore di **** Omissis **** nata a Firenze il 05/02/1927 e deceduta il 19/12/2009.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1986 al 19/12/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Notaro	12/11/1986	55762	6235
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	04/12/1986	3901	2582
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Montevarchi	26/11/1986	2305	173
		Dal 19/12/2009 al 01/10/2021	**** Omissis ****	dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	19/12/2009				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
non trascritta					
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Firenze	14/10/2010			2112	9990
Dal 01/10/2021 al 01/10/2021	**** Omissis ****			accettazione tacita di eredità	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Lenzi	01/10/2021	79556	46806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	19/10/2021	5721	3814
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 01/10/2021 al 16/02/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lenzi Raffele	01/10/2021	79556	46806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescia	19/10/2021	5722	3815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Successivamente al pignoramento risultano presenti due trascrizioni a rettifica nella nota di trascrizione del 09/10/2021 reg. part. 3814: accettazione tacita di eredità da parte di **** Omissis **** contro sua madre **** Omissis ****.

Le rettifiche sono state presentate dal Notaio **** Omissis **** di Monsummano Terme e riguardano l'accettazione tacita di eredità da parte di **** Omissis ****, come erede, anche della precedente eredità ricevuta da **** Omissis **** per la morte della signora **** Omissis ****: verbale di pubblicazione di testamento olografo della **** Omissis **** ai rogiti del Notaio Notaro Giuseppe del 17/02/1984, rep.39769/4513, trascritto a Pescia il 17/03/1984 al n. 857 di registro particolare. Dichiarazione di successione in morte della **** Omissis **** nata a Firenze il 17/04/1902 e deceduta a San Giovanni Valdarno il 26/12/1983 registrata a Montecatini al n. 50, vol. 373 e trascritta a Pescia il 11/01/1985 al n. 75 di registro particolare. La successione era in favore di **** Omissis **** nata a Firenze il 05/02/1927 e deceduta il 19/12/2009.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 09/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 02/09/2025

Reg. gen. 5010 - Reg. part. 3472

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200 euro+59 d'imposta di bollo+35 taxa ipotecaria) per il pignoramento.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 294 euro.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 09/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 02/09/2025

Reg. gen. 5010 - Reg. part. 3472

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200 euro+59 d'imposta di bollo+35 taxa ipotecaria) per il pignoramento.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 294 euro.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 09/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 02/09/2025

Reg. gen. 5010 - Reg. part. 3472

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 294 euro (200 euro+59 d'imposta di bollo+35 taxa ipotecaria) per il pignoramento.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 294 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

L'immobile ricade all'interno delle aree del Regolamento Urbanistico di Pieve a Nievole denominate a prevalente funzione residenziale e in particolare in zona A1 (centri antichi ed aree urbane storicizzate, regolati dall'art. 20.1 delle Norme tecniche di Attuazione. L'edificio ad uso abitativo rientra poi tra gli edifici indicati come di valore da conservare, art. 15.2 delle NTA.

Il Regolamento Urbanistico attualmente in vigore è il n° 2 approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 9 del 31.03.2015. Si specifica che è in via di definitiva stesura il nuovo Piano Operativo.

Si allega alla Perizia di Stima lo stralcio della Tavola 2.1 Capoluogo Nord La Colonna e la relativa Legenda. Si allegano poi le NTA dove all'art. 15. 2 e 20.1 si trovano le norme relative all'immobile oggetto di stima e la scheda comunale n. 23 riguardante l'edificio oggetto di pignoramento nella quale sono indicate le caratteristiche dell'immobile e le prescrizioni alle quali è sottoposto.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

L'immobile ricade all'interno delle aree del Regolamento Urbanistico di Pieve a Nievole denominate a prevalente funzione residenziale e in particolare in zona A1 (centri antichi ed aree urbane storicizzate, regolati dall'art. 20.1 delle Norme tecniche di Attuazione. L'edificio ad uso abitativo rientra poi tra gli edifici indicati come di valore da conservare, art. 15.2 delle NTA.

Il Regolamento Urbanistico attualmente in vigore è il n° 2 approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 9 del 31.03.2015. Si specifica che è in via di definitiva stesura il nuovo Piano Operativo.

Si allega alla Perizia di Stima lo stralcio della Tavola 2.1 Capoluogo Nord La Colonna e la relativa Legenda. Si allegano poi le NTA dove all'art. 15. 2 e 20.1 si trovano le norme relative all'immobile oggetto di stima e la scheda comunale n. 23 riguardante l'edificio oggetto di pignoramento nella quale sono indicate le caratteristiche dell'immobile e le prescrizioni alle quali è sottoposto.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

L'immobile ricade all'interno delle aree del Regolamento Urbanistico di Pieve a Nievole denominate a prevalente funzione residenziale e in particolare in zona A1 (centri antichi ed aree urbane storicizzate, regolati dall'art. 20.1 delle Norme tecniche di Attuazione. L'edificio ad uso abitativo rientra poi tra gli edifici indicati come di valore da conservare, art. 15.2 delle NTA.

Il Regolamento Urbanistico attualmente in vigore è il n° 2 approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 9 del 31.03.2015. Si specifica che è in via di definitiva stesura il nuovo Piano Operativo.

Si allega alla Perizia di Stima lo stralcio della Tavola 2.1 Capoluogo Nord La Colonna e la relativa Legenda. Si allegano poi le NTA dove all'art. 15. 2 e 20.1 si trovano le norme relative all'immobile oggetto di stima e la scheda comunale n. 23 riguardante l'edificio oggetto di pignoramento nella quale sono indicate le caratteristiche dell'immobile e le prescrizioni alle quali è sottoposto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

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

Il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto, è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente è stato modificato in forza dei seguenti atti riscontrati all'ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Pieve a Nievole:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 647 rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole all'allora proprietaria **** Omissis **** in data 17 maggio 1994 (pratica di condono l. 47/1985 n. 834 per costruzione di rimessa e modifiche interne ed esterne a civile abitazione; n. progressivo 0354390804 protocollata il 30/07/1986 al n. 7409);
- Deposito di art. 26 secondo la legge 47/1985, pratica n. 82 presentata il 26/07/1988 al n. 6695 di protocollo, la pratica è intestata a **** Omissis ****;
- Comunicazione di manutenzione ordinaria n. 27/2021 del 13/10/2021, protocollo 15732 per revisione e manutenzione delle gronde del tetto e tinteggiatura delle facciate. Pratica intestata a **** Omissis ****;
- CILA n. 151/2021 intestata a **** Omissis **** presentata il 16/11/2021 al n. 17647 di protocollo: stonacatura porzioni interne, sostituzione dei sanitari, sostituzione piastrelle di rivestimento, , sostituzione pavimentazione, sostituzione caldaia, revisione impianto elettrico e sostituzione bussole interne;

- Attestazione di conformità in sanatoria intestata a **** Omissis ****, P.E. n. 6423/2022 protocollo 11095 del 22/06/2022, per modifica dell'altezza del marciapiede in corrispondenza del nuovo cancello di più ampia larghezza realizzato in sostituzione del precedente. La pratica non è mai sfociata in una concessione in sanatoria e quindi non risulta inefficace.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Allo stato attuale il fabbricato risulta solo in parte conforme ai disegni allegati al condono rilasciato e al successivo art.26 sopra indicati.

Per prima cosa le due unità immobiliari presenti catastalmente sono di fatto diventate un'unica unità immobiliare e questa variazione urbanisticamente va dichiarata e assentita con la presentazione di una Scia (questa difformità può quindi essere sanata con una Scia in sanatoria).

Di seguito si elencano tutte le altre difformità riscontrate partendo dal piano terreno per arrivare al piano soffitta:

PIANO TERRENO

- 1) appena varcato il portone d'ingresso si trovano due vani porta, uno a sinistra che entra nella stanza indicata come camera, ma che attualmente è una cucina, e uno a destra che entra nella stanza indicata come salotto;
- 2) nella prima stanza a sinistra entrando dal portone d'ingresso, attualmente cucina, è stata chiusa, tamponandola con forati di laterizio, la finestra che apriva direttamente nel locale deposito ed è stata chiusa la porta sulla destra che portava nel disimpegno centrale della casa adiacente al vano scala;
- 3) nella prima stanza a destra entrando dal portone d'ingresso è stata chiusa la porta che collegava questo salotto con il tinello;
- 4) nel tinello è presente un caminetto sulla parete che lo divide dal bagno;
- 5) il vano indicato come cucina è diventato il bagno e il vano indicato come bagno è diventato una lavanderia; si specifica che il bagno avrebbe l'obbligo di essere disimpegnato dalle stanze abitabili principali quindi o si realizza un disimpegno all'interno del bagno riducendone la dimensione attuale o si degrada la stanza indicata come tinello a disimpegno e a quel punto non ci sarebbe bisogno di intervenire con opere edili;
(Tutte queste difformità descritte sarebbero sanabili una Cila tardiva, questo perché anche le due porte aperte per entrare in cucina e in salotto risultano già presenti nel catasto d'impianto del 1939 e quindi si è trattato di riaprire delle aperture precedentemente esistenti, intervento che non necessita di presentazione di una pratica strutturale).
- 6) porzione della mazzetta in muratura della porta di accesso al vano indicato come bagno, ma attualmente lavanderia, è stata demolita per ingrandire il vano porta; la parete divisoria tra tinello e camera è stata quasi interamente demolita per mettere in comunicazione quasi integralmente le due stanze; tra i due vani indicati come camera è stata aperta una porta che collega le due stanze oggi utilizzato come sala da pranzo/salotto e

cucina; la porta a sud che conduce al giardino esterno all'epoca del condono risultava squadrata nella forma mentre attualmente presenta sopra il vano rettangolare una lunetta semicircolare realizzata con semplici mezzane rimuovendo l'architrave originario.

(Tutte queste difformità sono opere strutturali eseguite senza titolo e non sanabili se non con il ripristino della situazione precedente con presentazione al Genio civile di pratica di ripristino nelle modalità necessarie per garantire la stabilità strutturale secondo la normativa attuale).

PRIMO PIANO

7) la parete divisoria tra il vano indicato come cucina e il vano indicato come bagno è stata demolita e la stanza è diventata un unico vano destinato interamente a bagno; è stato chiuso il vano porta che collegava la cucina con il tinello; è stata chiuso il vano porta che collegava le due camere.

(Tutte difformità sanabili con una Cila tardiva)

SECONDO PIANO SOFFITTA

8) è stato realizzato un lucernario sul tetto che non risulta indicato nelle planimetrie comunali;

9) è stata eliminata la piccola parete a nord che delimitava il vano scala con il sottotetto; sono state realizzate due aperture di modesta entità nelle due pareti a destra e sinistra del vano scala per accedere alla porzione della soffitta morta con altezze leggermente più alte per depositare materiale vario; l'apertura presente sulla parete di sinistra che faceva accedere alla porzione sud-est della soffitta morta è stata spostata verso nord probabilmente nell'occasione della realizzazione del lucernario.

(Tutte queste difformità sono opere strutturali eseguite senza titolo e non sanabili se non con il ripristino della situazione precedente con presentazione al Genio civile di pratica di ripristino nelle modalità necessarie per garantire la stabilità strutturale secondo la normativa attuale).

RESEDE ESTERNO

10) nell'angolo sud-ovest del giardino è stata costruita, senza alcun titolo, una rimessa con struttura lignea a ridosso dei confini dell'area destinata a giardino;

11) l'attuale cancello di accesso carrabile ha dimensioni molto più ampie in larghezza di quanto presente nella planimetria allegata al condono. Per realizzare questo ampliamento è stato in parte demolito e in parte ridotto in altezza il muro di confine che separava il resede dal marciapiede lungo via Matteotti. Queste opere sono state realizzate senza aver presentato alcun titolo che risulti rilasciato.

(per queste difformità l'unica possibilità di sanatoria passa dal ripristino, e quindi demolizione della rimessa e riportare al preesistente il muro di confine con il cancello carrabile).

LOCALE DEPOSITO

12) è stata realizzata, a parziale tamponatura e chiusura del lato di accesso, una parete con vasta apertura ad arco dal quale si accede al vano.

(questa difformità può essere sanata con una Scia in sanatoria).

Considerate tutte le varie tipologie di difformità presenti sull'immobile la pratica edilizia necessaria per sanare ed ottenere un immobile legittimo è un accertamento di conformità in sanatoria.

Il Comune di Pieve a Nievole è stato classificato a rischio sismico dal 2003.

Questa premessa è necessaria per capire come poter sanare tutte le opere strutturali realizzate senza titolo su pareti portanti.

Le difformità di tipo strutturale sono state realizzate a seguito dell'acquisto nel 2021 quindi sono opere realizzate meno di cinque anni fa con la normativa strutturale attuale.

Non essendo stato chiesto alcun permesso si suppone che le opere siano state eseguite senza necessariamente rispettare la normativa sismica di riferimento. Tra l'altro le opere per poter essere considerate conformi devono rispettare la normativa vigente al tempo e quella attuale, che nel nostro caso coincidono (NTC 2018). Le opere vanno quindi considerate non è a norma.

Si possono accettare in deposito o in autorizzazione progetti di adeguamento delle opere da sanare purché

accompagnati da ordinanza del Comune. Dopo il rilascio seguono l'iter dei normali progetti (varianti, RF e collaudo).

I passi da fare sarebbero quindi i seguenti: andrebbe presentata una richiesta di accertamento di conformità in sanatoria con allegata una relazione tecnica che descriva tutto quanto strutturalmente non è conforme specificando che non esiste possibilità di sanatoria diversa dal ripristino dello stato preesistente. Oltre a questa indicazione andranno anche segnalati in relazione la rimessa in legno costruita senza titolo nell'angolo del giardino sul confine e il cancello carrabile allargato di dimensioni abbattendo in parte e riducendo di altezza i due muri esterni di confine con il marciapiede lungo via Matteotti.

Andrà fatta esplicita richiesta al Sindaco di emettere una ordinanza di adeguamento sismico e ripristino dello stato legittimo di tutto ciò che non risulta sanabile. A seguito dell'ordinanza verrà concordato un termine congruo per eseguire i lavori necessari e per presentare una richiesta di autorizzazione o l'istanza di deposito per opere di adeguamento ai fini dell'ottemperanza all'ordinanza e il relativo progetto al Genio Civile. Il progetto dovrà avere tutti gli accorgimenti necessari a rendere le opere non conformi adeguate sismicamente.

Il deposito di tale istanza ha come conseguenza una segnalazione in sede penale con conseguente processo penale a carico del proprietario che in genere si conclude con il pagamento di una sanzione amministrativa. Nel caso particolare di immobile comprato all'Asta dal Tribunale però la denuncia dovrebbe essere archiviata.

Una volta terminati i lavori andrà predisposta una dettagliata relazione descrittiva di fine lavori di ripristino, con allegate le foto dei lavori ultimati e copia del deposito della pratica strutturale.

A questo punto accertata l'avvenuta ottemperanza all'ordinanza comunale potrà essere rilasciata l'attestazione di conformità in sanatoria anche per le opere interne ed esterne non strettamente strutturali.

Nelle planimetrie allegate all'Accertamento di conformità in Sanatoria dovrà essere rappresentato l'esatto stato di fatto attuale dell'intero immobile considerando anche i ripristini che verranno eseguiti.

In queste planimetrie verranno inserite anche tutte le irregolarità sopra descritte che a cose normali si sarebbero potute sanare con una semplice presentazione di una CILA tardiva perché di rilevanza minore e non riguardanti parti strutturali o esterne dell'edificio.

Tutto questo iter è molto complesso, richiede l'utilizzo di più tecnici ed è anche molto oneroso.

La stima dei costi necessari per avere la conformità urbanistica dell'immobile è fatta da diverse voci:

- Pratica strutturale in Sanatoria presentata da un tecnico abilitato comprensiva di diritti di segreteria: 5.000 €
- Pratica di Accertamento di conformità in Sanatoria, preceduta da un rilievo accurato di tutto l'immobile, presentata da un tecnico abilitato: 1.000 € (rilievo) + 4.000 € (preparazione e presentazione pratica comunale). Per un totale di 5.000 €.
- Sanzione relativa all'accertamento di conformità in sanatoria: in questo caso la sanzione corrisponde a quella minima in quanto non vi sono aumenti di volume o di superficie e quindi pari a 1.032 €.
- presentazione di attestazione di Abitabilità a seguito del rilascio della concessione in sanatoria da parte di tecnico abilitato con verifica e certificazione degli impianti presenti: 1.000 € + 3.000 € per la certificazione degli impianti.
- Diritti comunali di segreteria per presentazione di accertamento di conformità in sanatoria e per presentazione abitabilità: 55 € + 25 €.
- Lavori edili di adeguamento sismico con ripristino delle varie aperture realizzate comprese le riprese delle finiture esistenti, demolizione e trasporto al rifiuto della rimessa realizzata in giardino e rimozione cancello carrabile e lavori edili per ricostruire il muro di confine come risulta dalle planimetrie del condono compresa fornitura e posa in opera di nuovo cancello carrabile: 25.000 €.

Si stima quindi un totale di 40.112,00 €, arrotondato a 40.000 €, perché l'immobile risulti conforme dal punto di vista urbanistico.

Tutte queste pratiche servono a rendere conforme l'immobile ricordando che la stanza indicata come tinello dovrà essere considerato un grande disimpegno per avere in questo modo il bagno al piano terreno disimpegno dalle stanze abitabili principali.

Dal punto di vista catastale una volta finita la pratica urbanistica bisognerà redigere una nuova planimetria catastale aggiornata con le variazioni planimetriche presentate in Comune e derivante dalla fusione dei tre

subalterni, 3, 5 e 6.

Trattandosi di fatto di un'unica unità immobiliare non ha senso che sia identificata con due subalterni. Con la fusione i tre subalterni verranno soppressi e ne verrà creato uno nuovo.

La spesa prevista per questo tipo di pratica è già indicata nel paragrafo "dati catastali" del Bene 1.

L'APE relativo a questa unità immobiliare si trova allegato all'atto di compravendita, ma esso fa riferimento alla precedente identificazione catastale (sub 1) e non tiene di conto dei lavori di ristrutturazione e del cambio di caldaia che sono stati realizzati successivamente. Quindi di fatto l'APE allegato all'atto risulta ad oggi superato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

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

Il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto, è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente è stato modificato in forza dei seguenti atti riscontrati all'ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Pieve a Nievole:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 647 rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole all'allora proprietaria **** Omissis **** in data 17 maggio 1994 (pratica di condono l. 47/1985 n. 834 per costruzione di rimessa e modifiche interne ed esterne a civile abitazione; n. progressivo 0354390804 protocollata il 30/07/1986 al n. 7409);
- Deposito di art. 26 secondo la legge 47/1985, pratica n. 82 presentata il 26/07/1988 al n. 6695 di protocollo, la pratica è intestata a **** Omissis ****;
- Comunicazione di manutenzione ordinaria n. 27/2021 del 13/10/2021, protocollo 15732 per revisione e manutenzione delle gronde del tetto e tinteggiatura delle facciate. Pratica intestata a **** Omissis ****;
- CILA n. 151/2021 intestata a **** Omissis **** presentata il 16/11/2021 al n. 17647 di protocollo: stonacatura porzioni interne, sostituzione dei sanitari, sostituzione piastrelle di rivestimento, , sostituzione pavimentazione, sostituzione caldaia, revisione impianto elettrico e sostituzione bussole interne;
- Attestazione di conformità in sanatoria intestata a **** Omissis ****, P.E. n. 6423/2022 protocollo 11095 del 22/06/2022, per modifica dell'altezza del marciapiede in corrispondenza del nuovo cancello di più ampia larghezza realizzato in sostituzione del precedente. La pratica non è mai sfociata in una concessione in sanatoria e quindi non risulta inefficace.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Allo stato attuale il fabbricato risulta solo in parte conforme ai disegni allegati al condono rilasciato. Tutto quanto sarà necessario per ottenere la conformità urbanistica è descritto al paragrafo "Regolarità edilizia" del Bene 1.

L'APE relativo a questa unità immobiliare si trova allegato all'atto di compravendita, ma esso fa riferimento alla vecchia identificazione catastale ed è stato redatto simulando gli impianti in quanto all'epoca della stesura risultavano scollegati. L'attestato non tiene quindi conto dei lavori di ristrutturazione e del cambio di caldaia che sono stati realizzati successivamente. Quindi di fatto l'APE allegato all'atto risulta ad oggi superato.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

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

Il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto, è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente è stato modificato in forza dei seguenti atti riscontrati all'ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Pieve a Nievole:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 647 rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole all'allora proprietaria **** Omissis **** in data 17 maggio 1994 (pratica di condono l. 47/1985 n. 834 per costruzione di rimessa e modifiche interne ed esterne a civile abitazione; n. progressivo 0354390804 protocollata il 30/07/1986 al n. 7409);
- Comunicazione di manutenzione ordinaria n. 27/2021 del 13/10/2021, protocollo 15732 per revisione e manutenzione delle gronde del tetto e tinteggiatura delle facciate. Pratica intestata a **** Omissis ****;
- CILA n. 151/2021 intestata a **** Omissis **** presentata il 16/11/2021 al n. 17647 di protocollo: stonacatura porzioni interne, sostituzione dei sanitari, sostituzione piastrelle di rivestimento, , sostituzione pavimentazione, sostituzione caldaia, revisione impianto elettrico e sostituzione bussole interne;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Allo stato attuale il fabbricato risulta solo in parte conforme ai disegni allegati al condono rilasciato. Tutto quanto sarà necessario presentare per ottenere la conformità urbanistica è descritto al paragrafo "Regolarità edilizia" del Bene 1.

Per questo tipo di immobile non vi è l'obbligo di redazione dell'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio e non ha spese in comune con i vicini.

L'immobile risulta gravato da un vincolo derivante dall'essere ricadente in zona A1 (centro storico) del Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole, e dall'essere classificato come immobile di valore (art. 15 N.T.A.) classe 2 schedato con il n. 23 nell'elenco degli edifici di valore storico sul quale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia previo preventivo atto di assenso e successivo rilascio dei permessi urbanistici; la coloritura dell'edificio deve essere eseguita secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale (vedasi scheda allegata alla perizia).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO PRIMO E SOFFITTA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio e non ha spese in comune con i vicini.

L'immobile risulta gravato da un vincolo derivante dall'essere ricadente in zona A1 (centro storico) del Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole, e dall'essere classificato come immobile di valore (art. 15 N.T.A.) classe 2 schedato con il n. 23 nell'elenco degli edifici di valore storico sul quale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia previo preventivo atto di assenso e successivo rilascio dei permessi urbanistici; la coloritura dell'edificio deve essere eseguita secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale (vedasi scheda allegata alla perizia).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO TERRENO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio e non ha spese in comune con i vicini.

L'immobile risulta gravato da un vincolo derivante dall'essere ricadente in zona A1 (centro storico) del Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole, e dall'essere classificato come immobile di valore (art. 15 N.T.A.) classe

2 schedato con il n. 23 nell'elenco degli edifici di valore storico sul quale sono ammessi interventi di manutenzione

ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia previo preventivo atto di assenso e successivo rilascio dei permessi urbanistici; la coloritura dell'edificio deve essere eseguita secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale (vedasi scheda allegata alla perizia).

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.

L'immobile pignorato risulta all'attualità catastalmente diviso in due unità immobiliari residenziali anche se di fatto è un'unica unità immobiliare e come tale viene stimata in un unico lotto, anche perché non risulterebbe vendibile in due lotti separati se non ipotizzando diversi lavori edili che deprezzerebbero la stima totale. Il locale deposito ha ingresso solo dall'interno del resede esclusivo e quindi non può essere venduto separatamente da tutto il resto, così come pure il resede che valorizza enormemente l'intero compendio.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno Terratetto ad uso civile abitazione posto nel Comune di Pieve a Nievole in via Matteotti n. 19, catastalmente composto da due unità immobiliari distinte ma di fatto l'unità immobiliare è unica con al piano terreno la zona giorno e al primo piano la zona notte. L'unità immobiliare individuata da questo Bene 1 è quella collocata al piano terreno con ingresso a comune con l'unità immobiliare individuata dal Bene 2 e posta al piano primo oltre al piano soffitta. Il Bene 1 è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno e lavanderia oltre ad ulteriore stanza attualmente utilizzata come studio. L'appartamento è libero su tre lati e nel quarto è confinante con la rimessa individuata dal Bene 3. Su due lati è circondato da un resede in parte pavimentato e in parte inerbito di proprietà esclusiva dei Beni 1, 2 e 3 e il terzo lato affaccia direttamente su via Matteotti tramite un piccolo marciapiede. L'immobile si trova nel centro del paese di Pieve a Nievole, esattamente dalla parte opposta della strada sulla quale si affaccia l'edificio che ospita gli uffici comunali. Ha tutti i piccoli servizi essenziali raggiungibili a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 223, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 218.806,00

Per determinare i valori unitari dell'unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche rispetto alla presenza di compravendite recenti di immobili ad uso residenziale nella stessa zona del

Comune di Pieve a Nievole ed in particolare nella zona del centro adiacente alla Piazza XXVII Aprile e alla piazza del Comune di fronte alla quale è ubicato il fabbricato oggetto di stima.

Sono stati individuati molti immobili tra i quali ne sono stati scelti due che si trovano entro 200 metri di distanza dal fabbricato da stimare e con caratteristiche dimensionali più o meno simili.

Di ognuno ho reperito la copia dell'atto di vendita che allego alla presente stima.

Il primo immobile è stato venduto nel novembre 2023 (reg. part. 4290/2023), è a destinazione abitativa ed è posto ad un centinaio di metri di distanza dal fabbricato oggetto di stima, più precisamente in via B. Buozzi n. 7.

È posto al piano terreno e seminterrato e nella compravendita è compreso anche un'autorimessa posta anch'essa al piano seminterrato.

L'appartamento per civile abitazione è posto al piano terra rialzato, è libero su tre lati ed è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno oltre terrazzo in angolo sud-est, e resede esclusivo sui lati sud ed est, e con annessi in pertinenza esclusiva centrale termica, cantina con bagno e ripostiglio al piano seminterrato, oltre autorimessa posta in via Risorgimento al piano seminterrato dello stesso stabile con accesso carrabile dalla prima porta a destra quando si entra nella rampa e piazzale di manovra a comune, collegata con il locale cantina

L'appartamento è accatastato come A3 di classe 3, consistenza 5,5 vani e superficie catastale pari a 90 mq, con rendita di 298,25 €. L'autorimessa è invece accatastata come C6 di classe 4 con superficie catastale di 12 mq e rendita di 35,33 €.

L'immobile è stato venduto privo di abitabilità con l'Attestato di prestazione energetica con classificazione in classe F.

Il prezzo di compravendita è stato di 123.000,00 € per una superficie lorda catastale totale di 93 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.323 €/mq.

Lo stato conservativo si suppone essere inferiore a quello dell'immobile oggetto di stima in quanto risulta ristrutturato nel 2006, quindi lavori relativamente recenti ma comunque di venti anni fa.

Per questo motivo si ritiene che il prezzo unitario di vendita si possa ritenere paragonabile tenendo conto che il valore deve essere considerato come valore minimo sotto al quale non scendere.

Il secondo immobile è stato venduto nel maggio 2024 (reg. part. 2011/2024), è a destinazione abitativa ed è posto a 200 metri di distanza dall'appartamento oggetto di stima, più precisamente in via Comunale del Poggetto n. 21.

Trattasi di villetta da terra a tetto indipendente, libera su quattro lati, disposta in parte su di un solo piano fuori terra ed in parte su di un piano fuori terra ed uno seminterrato, oltre sovrastante soffitta su tutto il fabbricato, corredata da giardino e resedi di pertinenza esclusiva, con annesso ampio locale autorimessa di pertinenza esclusiva, bagno e locale caldaia, posto al piano seminterrato, e così composta: al piano terra al quale si accede tramite corte e scala esterna esclusivi, da ingresso, soggiorno con antistante loggiato, pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno, balcone sul lato est, oltre sovrastante soffitta con accesso da botola posta nel disimpegno, oltre giardino, piccoli resedi e camminamenti esclusivi su quattro lati; al piano seminterrato, al quale si accede da resede pavimentato attraverso cancello carrabile, da ampio locale autorimessa, bagno e locale caldaia.

L'appartamento è accatastato come A7 di classe 3, consistenza 9 vani e superficie catastale pari a 192 mq, con rendita di 1.045,83 €. L'autorimessa è accatastata come C6 di classe 1, consistenza 44 mq e superficie catastale pari a 54 mq, con rendita di 81,81 €.

L'immobile è stato venduto con l'attestato di abitabilità originario del 1968 e con una concessione in sanatoria rilasciata nel 2023. È stato venduto con l'Attestato di prestazione energetica e classificazione in classe G.

Il prezzo di compravendita è stato di 310.000,00 € per una superficie lorda catastale totale di 205,5 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.509 €/mq.

Lo stato conservativo si suppone essere stato simile a quello dell'immobile oggetto di stima ma rispetto ad esso si trova posto in una zona considerata signorile del Comune, e più precisamente nella parte leggermente collinare circondato da vaste zone a verde, un'ottima vista e lontano dal traffico della provinciale come è via Matteotti e dal passaggio del treno. Per questo motivo si ritiene che il prezzo

unitario di vendita si possa ritenere paragonabile ma considerandolo come limite massimo di presso da non superare.

Sono state verificate anche eventuali altre vendite recenti nel raggio di 500 metri tramite la "consultazione dei valori immobiliari dichiarati" presente all'interno del Sito dell'Agenzia delle Entrate: si tratta di un elenco delle varie compravendite trascritte in un determinato intervallo di tempo da impostare e secondo caratteristiche determinate di destinazione e prezzo di compravendita.

È stata selezionata la destinazione esclusivamente residenziale per un periodo che va dal febbraio 2022 all'ottobre 2025 per immobili posti a 500 metri di distanza da via Matteotti 19.

Sono risultati 5 immobili che per caratteristiche dimensionali sono stati selezionati ed è stato individuato il prezzo al mq di acquisto:

- 1) Vendita di febbraio 2022, A2 di 152 mq oltre a C6 di 46 mq per un prezzo unitario di 1.450 €/mq
- 2) Vendita di settembre 2023, A3 di 124 per un prezzo unitario di 1.371 €/mq
- 3) Vendita di novembre 2024, A2 di 109 mq oltre a C6 di 19 mq per un prezzo unitario di 1.478 €/mq
- 4) Vendita di gennaio 2025, A2 di 112 mq oltre a C6 di 15 mq per un prezzo unitario di 1.422 €/mq
- 5) Vendita di agosto 2025, A3 di 106 mq oltre a C6 di 19 mq per un prezzo unitario di 1.486 €/mq.

La media di tutti questi risultati è pari a 1.441 €/mq.

I prezzi unitari di confronto ottenuti verificando compravendite recenti sono quindi: 1.323 €/mq, 1.509€/mq e 1.441 €/mq.

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto di Pieve a Nievole (Capoluogo nord ferrovia Poggetto) e per abitazioni di tipo Ville e Villini come quella oggetto di stima, riporta come quotazione un minimo di 1.249 €/mq e un massimo di 1.449 €/mq, con un valore intermedio di 1.349 €/mq.

Questa quotazione è quasi sovrapponibile nei suoi valori medio/alti ai valori ottenuti dai confronti con le compravendite recenti.

Come verifica finale è stato anche effettuato un confronto con gli annunci immobiliari di alloggi con caratteristiche simili, posti in prossimità di quello oggetto della presente stima.

Ne sono stati riscontrati due posti nei paraggi di quello oggetto di stima e più precisamente ad una distanza entro i seicento metri.

Il primo è una villa indipendente libera su quattro lati con ampio giardino e pozzo posta in via Antonio Gramsci. L'abitazione si sviluppa principalmente al piano terreno ed è composta da soggiorno, cucina abitabile con zona pranzo, quattro camere, uno studio, due bagni. Al piano superiore si trova un locale mansardato con bagno. Completano la proprietà una lavanderia, una cantina e un garage doppio.

Classe energetica F e nessuna spesa condominiale.

È in vendita a 385.000 € (Idealista.it rif. 00527) per una superficie totale indicata di 275 mq, quindi si ottiene un prezzo di 1.400 €/mq.

Il secondo è una villetta a schiera angolare libera su due lati ristrutturata nel 2023 con garage e soffitta. Si accede tramite accesso carrabile e resede esclusivo. Al piano terreno troviamo la zona giorno composta da soggiorno con cucina a vista corredata da terrazza abitabile. Tramite vano scala si accede al piano primo composto da due camere con ognuna il proprio terrazzo, terza camera e bagno con vasca. Al piano seminterrato troviamo due cantine oltre a ripostiglio e ampio garage e all'ultimo piano abbiamo la soffitta.

Classe energetica G, in buono stato e con riscaldamento autonomo a metano.

È in vendita a 255.000 € ((Idealista.it rif. 34328308) per una superficie totale indicata di 156 mq (comprensiva della quota proporzionale di cantina e soffitta), quindi si ottiene un prezzo di 1.635 €/mq.

Bisogna considerare che i prezzi degli annunci immobiliari prevedono di solito un margine di trattativa per cui è ragionevole ridurre i prezzi di vendita di almeno un 10% per ottenere dei valori più reali.

Si ottengono quindi i seguenti valori di riferimento: 1.260 €/mq per il primo immobile (rif. 00527) e 1.472 €/mq per il secondo immobile (rif. 34328308).

Anche in questo caso i valori rispecchiano i valori precedentemente individuati analizzando il Borsino Immobiliare e quelli ottenuti dalla verifica con le compravendite recenti.

Analizzando tutti i valori individuati si ritiene giustificato quindi per l'immobile oggetto di stima considerare un valore di stima finale pari a 1.400 €/mq, corrispondente ad un valore medio-alto del Borsino Immobiliare e ad un valore pari al valore medio di vendita ottenuto per confronto di compravendite recenti e un valore medio anche rispetto agli annunci immobiliari.

L'immobile è in un buono stato manutentivo, con alcune finiture anche ricercate e di valore, si trova in una posizione centrale ma con ampio resede esclusivo, è indipendente e quindi senza spese condominiali, dotato di impianto di riscaldamento autonomo e di impianto di condizionamento per la zona notte.

Non è stato considerato un valore più alto in quanto comunque l'immobile per quanto posizionato in una zona centrale e comoda è posizionato tra la via provinciale che collega Pistoia con Montecatini, e quindi in una zona molto trafficata e con rumore costante di autoveicoli e le finestre al piano terreno di fatto affacciano sulla strada, e la ferrovia che collega Firenze con Lucca dal quale è separato solo dal condominio con il quale confina a sud.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente sostanzialmente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: APPARTAMENTO PARTE DI UN UNICO TERRATETTO (156,29 mq x 1.400 €/mq) = 218.806 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale pari a 218.806 € considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra vanno però sottratti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale pari a 40.000 euro + 800 euro = 40.800 euro.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** posto in via Matteotti n. 19 a Pieve a Nievole (Pistoia) è il seguente: Appartamento di mq. lordi commerciali 156,29: € 218.806 - € 40.800 = 178.006 € (valore di stima detratte le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale).

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta

Terratetto ad uso civile abitazione posto nel Comune di Pieve a Nievole in via Matteotti n. 19, catastalmente composto da due unità immobiliari distinte ma di fatto l'unità immobiliare è unica con al piano terreno la zona giorno e al primo piano la zona notte. L'unità immobiliare individuata da questo Bene 2 è quella collocata al piano primo e piano soffitta con ingresso a comune con l'unità immobiliare individuata dal Bene 1, posto al piano terreno. Il Bene 2 è composto da ingresso comune, scala di accesso al piano primo, disimpegno che collega un grande bagno e quattro camere, altra scala che conduce al piano soffitta sottotetto con altezze abitabili solo nella parte centrale corrispondente all'arrivo della scala. L'appartamento al piano primo risulta libero su quattro lati. L'immobile si trova nel centro del paese di Pieve a Nievole, esattamente dalla parte opposta della strada sulla quale si affaccia l'edificio che ospita gli uffici comunali. Ha tutti i piccoli servizi essenziali raggiungibili a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 223, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 183.190,00

Per questo Bene 2 vale tutto quanto scritto per il Bene 1, ottenendo quindi un prezzo unitario di 1.400 €/mq.

Applicando quindi il valore unitario individuato pari a 1.400 €/mq alla superficie catastale (corrispondente sostanzialmente alla superficie lorda commerciale) si ottiene il seguente valore: APPARTAMENTO PARTE DI UN UNICO TERRATETTO (130,85 mq x 1.400 €/mq) = 183.190 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale pari a 218.806 € considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra non va sottratto alcun costo in quanto i costi per le sanatorie sono già stati considerati nel Bene 1.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** posto in via Matteotti n. 19 a Pieve a Nievole (Pistoia) è il seguente: Appartamento di mq. lordi commerciali 130,85: € 183.190.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno
Locale ad uso sgombero/deposito di corredo all'immobile ad uso civile abitazione posto nel Comune di Pieve a Nievole in via Matteotti n. 19. Il Bene 3 è composto da un unico grande vano rettangolare con ingresso a sud dal resede comune che circonda sia l'abitazione che il locale deposito. E' libero su due lati, il terzo è addossato all'abitazione e il quarto, chiuso da un alto muro, confina con il marciapiede e con la Via Matteotti. L'immobile si trova nel centro del paese di Pieve a Nievole, esattamente dalla parte opposta della strada sulla quale si affaccia l'edificio che ospita gli uffici comunali. Ha tutti i piccoli servizi essenziali raggiungibili a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 223, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 19.124,00

Il locale ad uso deposito è una pertinenza strettamente legata all'immobile descritto nel Bene 1 e 2 quindi la stima di questo bene è stata legata a quella dell'abitazione riportando come valore unitario quello ottenuto per il Bene 1 e 2 e come superficie convenzionale quella calcolata nel paragrafo della "Consistenza immobile".

Applicando quindi il valore unitario di 1.400 € alla superficie si ottiene il seguente valore: LOCALE AD USO DEPOSITO (13,66 mq x 1.400 €/mq) = 19.124 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva pari a € 19.124, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra va però sottratto il costo necessario alla regolarizzazione catastale pari a 400 euro.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà per 1/1 di **** Omissis **** posto in via Matteotti n. 19 a Pieve a Nievole (Pistoia) è il seguente: locale ad uso deposito di mq. lordi commerciali 13,66: € 19.124 - € 400 = 18.724 € (valore di stima detratte le spese di regolarizzazione catastale).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	156,29 mq	1.400,00 €/mq	€ 218.806,00	100,00%	€ 218.806,00
Bene N° 2 - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta	130,85 mq	1.400,00 €/mq	€ 183.190,00	100,00%	€ 183.190,00

Bene N° 3 - Deposito Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno	13,66 mq	1.400,00 €/mq	€ 19.124,00	100,00%	€ 19.124,00
Valore di stima:					€ 421.120,00

Valore di stima: € 421.120,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	41.200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 360.924,00

La stima dell'immobile è stata ottenuta per comparazione utilizzando le seguenti fonti informative: copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche simili; borsino immobiliare; pubblicazioni di agenzie immobiliari relative a beni comparabili.

Tenuto conto dei maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato e al rischio che si assume per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ritiene congrua una ulteriore diminuzione di valore di mercato del 5% per la Stima a Valore d'Asta.

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

Pistoia, li 20/02/2026

ASTE GIUDIZIARIE®
ELENCO ALLEGATI:

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rauty Claudia

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale



- ✓ N° 1 Ortofoto - ortofoto dell'intorno dell'oggetto di stima
- ✓ Foto - fotografie esterni ed interni
- ✓ Planimetrie catastali - planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- ✓ Visure e schede catastali - visure storiche catastali
- ✓ Tavola del progetto - tavole depositate in Comune stato legittimo
- ✓ Altri allegati - inizio operazioni peritali e ricevute raccomandate
- ✓ Altri allegati - schede immobili agenzie_vendite recenti_borsino immobiliare
- ✓ Altri allegati - visure ipotecarie con note estese
- ✓ Altri allegati - precedenti contratti provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato residenza e stato famiglia
- ✓ Altri allegati - estratti Regolamento Urbanistico Pieve a Nievole
- ✓ Altri allegati - perizia versione privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno Terratetto ad uso civile abitazione posto nel Comune di Pieve a Nievole in via Matteotti n. 19, catastalmente composto da due unità immobiliari distinte ma di fatto l'unità immobiliare è unica con al piano terreno la zona giorno e al primo piano la zona notte. L'unità immobiliare individuata da questo Bene 1 è quella collocata al piano terreno con ingresso a comune con l'unità immobiliare individuata dal Bene 2 e posta al piano primo oltre al piano soffitta. Il Bene 1 è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno e lavanderia oltre ad ulteriore stanza attualmente utilizzata come studio. L'appartamento è libero su tre lati e nel quarto è confinante con la rimessa individuata dal Bene 3. Su due lati è circondato da un resede in parte pavimentato e in parte inerbito di proprietà esclusiva dei Beni 1, 2 e 3 e il terzo lato affaccia direttamente su via Matteotti tramite un piccolo marciapiede. L'immobile si trova nel centro del paese di Pieve a Nievole, esattamente dalla parte opposta della strada sulla quale si affaccia l'edificio che ospita gli uffici comunali. Ha tutti i piccoli servizi essenziali raggiungibili a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 223, Sub. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno delle aree del Regolamento Urbanistico di Pieve a Nievole denominate a prevalente funzione residenziale e in particolare in zona A1 (centri antichi ed aree urbane storicizzate, regolati dall'art. 20.1 delle Norme tecniche di Attuazione. L'edificio ad uso abitativo rientra poi tra gli edifici indicati come di valore da conservare, art. 15.2 delle NTA. Il Regolamento Urbanistico attualmente in vigore è il n° 2 approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 9 del 31.03.2015. Si specifica che è in via di definitiva stesura il nuovo Piano Operativo. Si allega alla Perizia di Stima lo stralcio della Tavola 2.1 Capoluogo Nord La Colonna e la relativa Legenda. Si allegano poi le NTA dove all'art. 15. 2 e 20.1 si trovano le norme relative all'immobile oggetto di stima e la scheda comunale n. 23 riguardante l'edificio oggetto di pignoramento nella quale sono indicate le caratteristiche dell'immobile e le prescrizioni alle quali è sottoposto.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta

Terratetto ad uso civile abitazione posto nel Comune di Pieve a Nievole in via Matteotti n. 19, catastalmente composto da due unità immobiliari distinte ma di fatto l'unità immobiliare è unica con al piano terreno la zona giorno e al primo piano la zona notte. L'unità immobiliare individuata da questo Bene 2 è quella collocata al piano primo e piano soffitta con ingresso a comune con l'unità immobiliare individuata dal Bene 1, posto al piano terreno. Il Bene 2 è composto da ingresso comune, scala di accesso al piano primo, disimpegno che collega un grande bagno e quattro camere, altra scala che conduce al piano soffitta sottotetto con altezze abitabili solo nella parte centrale corrispondente all'arrivo della scala. L'appartamento al piano primo risulta libero su quattro lati. L'immobile si trova nel centro del paese di Pieve a Nievole, esattamente dalla parte opposta della strada sulla quale si affaccia l'edificio che ospita gli uffici comunali. Ha tutti i piccoli servizi essenziali raggiungibili a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 223, Sub. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno delle aree del Regolamento Urbanistico di Pieve a Nievole denominate a prevalente funzione residenziale e in particolare in zona A1 (centri antichi ed aree urbane storicizzate, regolati dall'art. 20.1 delle Norme tecniche di Attuazione. L'edificio ad uso abitativo rientra poi tra gli edifici indicati come di valore da conservare, art. 15.2 delle NTA. Il Regolamento Urbanistico attualmente in vigore è il n° 2 approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 9 del 31.03.2015. Si specifica che è in via di definitiva stesura il nuovo Piano Operativo. Si

allega alla Perizia di Stima lo stralcio della Tavola 2.1 Capoluogo Nord La Colonna e la relativa Legenda. Si allegano poi le NTA dove all'art. 15. 2 e 20.1 si trovano le norme relative all'immobile oggetto di stima e la scheda comunale n. 23 riguardante l'edificio oggetto di pignoramento nella quale sono indicate le caratteristiche dell'immobile e le prescrizioni alle quali è sottoposto.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno
Locale ad uso sgombero/deposito di corredo all'immobile ad uso civile abitazione posto nel Comune di Pieve a Nievole in via Matteotti n. 19. Il Bene 3 è composto da un unico grande vano rettangolare con ingresso a sud dal resede comune che circonda sia l'abitazione che il locale deposito. E' libero su due lati, il terzo è addossato all'abitazione e il quarto, chiuso da un alto muro, confina con il marciapiede e con la Via Matteotti. L'immobile si trova nel centro del paese di Pieve a Nievole, esattamente dalla parte opposta della strada sulla quale si affaccia l'edificio che ospita gli uffici comunali. Ha tutti i piccoli servizi essenziali raggiungibili a piedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 223, Sub. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno delle aree del Regolamento Urbanistico di Pieve a Nievole denominate a prevalente funzione residenziale e in particolare in zona A1 (centri antichi ed aree urbane storicizzate, regolati dall'art. 20.1 delle Norme tecniche di Attuazione. L'edificio ad uso abitativo rientra poi tra gli edifici indicati come di valore da conservare, art. 15.2 delle NTA. Il Regolamento Urbanistico attualmente in vigore è il n° 2 approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 9 del 31.03.2015. Si specifica che è in via di definitiva stesura il nuovo Piano Operativo. Si allega alla Perizia di Stima lo stralcio della Tavola 2.1 Capoluogo Nord La Colonna e la relativa Legenda. Si allegano poi le NTA dove all'art. 15. 2 e 20.1 si trovano le norme relative all'immobile oggetto di stima e la scheda comunale n. 23 riguardante l'edificio oggetto di pignoramento nella quale sono indicate le caratteristiche dell'immobile e le prescrizioni alle quali è sottoposto.

Prezzo base d'asta: € 360.924,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 132/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 360.924,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 223, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	156,29 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere stato ristrutturato recentemente anche se alcuni impianti risultano in alcune parti completamente integrati e in altre a vista. L'immobile si trova comunque in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Terratetto ad uso civile abitazione posto nel Comune di Pieve a Nievole in via Matteotti n. 19, catastalmente composto da due unità immobiliari distinte ma di fatto l'unità immobiliare è unica con al piano terreno la zona giorno e al primo piano la zona notte. L'unità immobiliare individuata da questo Bene 1 è quella collocata al piano terreno con ingresso a comune con l'unità immobiliare individuata dal Bene 2 e posta al piano primo oltre al piano soffitta. Il Bene 1 è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno e lavanderia oltre ad ulteriore stanza attualmente utilizzata come studio. L'appartamento è libero su tre lati e nel quarto è confinante con la rimessa individuata dal Bene 3. Su due lati è circondato da un resede in parte pavimentato e in parte inerbito di proprietà esclusiva dei Beni 1, 2 e 3 e il terzo lato affaccia direttamente su via Matteotti tramite un piccolo marciapiede. L'immobile si trova nel centro del paese di Pieve a Nievole, esattamente dalla parte opposta della strada sulla quale si affaccia l'edificio che ospita gli uffici comunali. Ha tutti i piccoli servizi essenziali raggiungibili a piedi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e la sua famiglia: il compagno **** Omissis ****, il figlio **** Omissis ****, la figlia **** Omissis ****, il figlio **** Omissis **** e il figlio **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano primo e soffitta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 223, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	130,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere stato ristrutturato recentemente anche se alcuni impianti risultano in alcune parti completamente integrati e in altre a vista. L'immobile si trova comunque in un buono stato conservativo.		
Descrizione:	Terratetto ad uso civile abitazione posto nel Comune di Pieve a Nievole in via Matteotti n. 19, catastalmente composto da due unità immobiliari distinte ma di fatto l'unità immobiliare è unica con al piano terreno la zona giorno e al primo piano la zona notte. L'unità immobiliare individuata da questo Bene 2 è quella collocata al piano primo e piano soffitta con ingresso a comune con l'unità immobiliare individuata dal Bene 1, posto al piano terreno. Il Bene 2 è composto da ingresso comune, scala di accesso al		

	piano primo, disimpegno che collega un grande bagno e quattro camere, altra scala che conduce al piano soffitta sottotetto con altezze abitabili solo nella parte centrale corrispondente all'arrivo della scala. L'appartamento al piano primo risulta libero su quattro lati. L'immobile si trova nel centro del paese di Pieve a Nievole, esattamente dalla parte opposta della strada sulla quale si affaccia l'edificio che ospita gli uffici comunali. Ha tutti i piccoli servizi essenziali raggiungibili a piedi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e la sua famiglia: il compagno **** Omissis ****, il figlio **** Omissis ****, la figlia **** Omissis ****, il figlio **** Omissis **** e il figlio **** Omissis ****.

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via Giacomo Matteotti 19, piano terreno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 223, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	13,66 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un modesto stato conservativo, anche per il fatto che è completamente aperto verso l'esterno senza infissi che ne permettano la chiusura e questo comporta una manutenzione più difficile. Sulle pareti ci sono diverse porzioni di muratura senza l'intonaco o con intonaci ammalorati dall'umidità, presenza di impianti passanti lungo le pareti semplicemente appuntati alla muratura e le finiture dell'intero locale sono essenziali. resta comunque un grande spazio comodissimo per depositare grandi quantità di materiali vari.		
Descrizione:	Locale ad uso sgombero/deposito di corredo all'immobile ad uso civile abitazione posto nel Comune di Pieve a Nievole in via Matteotti n. 19. Il Bene 3 è composto da un unico grande vano rettangolare con ingresso a sud dal resede comune che circonda sia l'abitazione che il locale deposito. E' libero su due lati, il terzo è addossato all'abitazione e il quarto, chiuso da un alto muro, confina con il marciapiede e con la Via Matteotti. L'immobile si trova nel centro del paese di Pieve a Nievole, esattamente dalla parte opposta della strada sulla quale si affaccia l'edificio che ospita gli uffici comunali. Ha tutti i piccoli servizi essenziali raggiungibili a piedi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e la sua famiglia: il compagno **** Omissis ****, il figlio **** Omissis ****, la figlia **** Omissis ****, il figlio **** Omissis **** e il figlio **** Omissis ****.		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19,
PIANO TERRENO

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 02/09/2025

Reg. gen. 5010 - Reg. part. 3472

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19,
PIANO PRIMO E SOFFITTA

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 02/09/2025

Reg. gen. 5010 - Reg. part. 3472

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 19, PIANO
TERRENO

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 02/09/2025

Reg. gen. 5010 - Reg. part. 3472

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****