

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Petri Cheti, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2026 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2026 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 140.755,74	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26

In data 25/02/2026, il sottoscritto Geom. Petri Cheti, con studio in Via Benedetto Croce, 115 - 51100 - Pistoia (PT), email cheti.petri@yahoo.com;cheti.petri@virgilio.it, PEC cheti.petri@geopec.it, Tel. 0573 050286 335 5201765, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Colonna n.66, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: lat.43.882 - long.10.803)

Fabbricato terra-tetto ad uso abitativo, disposto su tre piani fuori terra, composto da:

- piano terra: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, ripostiglio sottoscala, servizio igienico, corpo scale p.t/p.1 oltre a corte esclusiva sul fronte e corte esclusiva sul retro (quest'ultima ad oggi non presente in loco in quanto occupata da marciapiede e sedime stradale);
- piano primo: due camere, disimpegno, corpo scale p.1/p.2, terrazzo e ripostiglio esterno con accesso dal terrazzo;
- piano secondo: due camere, bagno e disimpegno.

La descrizione dell'immobile è stata redatta a seguito di sopralluogo interno, con riferimento e riscontro alla planimetria catastale.

Si accede alla proprietà immettendosi dalla Via attraverso aia a comune antistante il fabbricato per l'accesso pedonale e carrabile rappresentata in foglio 6 dal mappale 134 oltre a servitù di passo su corte identificata al NCEU foglio 6 map.137 sub.2 (come meglio descritto al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici")

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** - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Colonna n.66, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati avevano acquistato il bene oggetto di esecuzione in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli stessi avevano contratto matrimonio a Pieve a Nievole in data 03/09/2005.

Con provvedimento del Tribunale di Pistoia del 09/11/2016 numero 287/2016 RG è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi **** Omissis ****; in data 16/03/2018 gli stessi hanno presentato ricorso al Tribunale di Pistoia per ottenere lo scioglimento del matrimonio; con sentenza del Tribunale di Pistoia numero 868/2018 RG in data 14/06/2018, depositata in cancelleria in data 29/06/2018, è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

(vedasi allegato "C" -- estratto riassunto atto di matrimonio)

L'atto di acquisto (provenienza) rogato dal not.Ottavi di Pistoia in data 05.07.2007 trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II di Pescia il 28.07.2007 al n. RP 2694 ha per oggetto la p.p. di immobile rapp. in foglio 6 map. 131 sub. 1 graffato al map.137 sub.6 oltre diritti all'ente comune (corte) foglio 6 map.134

CONFINI

L'unità immobiliare confina con proprietà **** Omissis **** per il map.137 sub.2, proprietà **** Omissis **** per il map.131 sub.3, proprietà **** Omissis **** per il map.131 sub.2, parti e distacchi comuni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

Abitazione reparto giorno	38,00 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	2,46 m	Terra
Corte	14,00 mq	14,00 mq	0,05	0,70 mq	0,00 m	Terra
Abitazione reparto notte	38,00 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	2,49 m	Primo
Terrazzo	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Primo
Abitazione reparto notte	39,00 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	2,67 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				149,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici, sia nette che lorde, sono state calcolate, confrontando le misure rilevate al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali, acquisite dall'UTE, in scala 1:200 (Allegato "I").

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2007 al 02/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 131, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8,5 Rendita € 548,74 Piano T-1-2 Graffato al mappale 137 sub.6
Dal 03/07/2007 al 04/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 131, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8,5 Rendita € 548,74 Piano T-1-2 Graffato al mappale 137 sub.6
Dal 05/07/2007 al 08/06/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 131, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8,5 Rendita € 548,74 Piano T-1-2 Graffato al mappale 137 sub.6
Dal 09/06/2008 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 131, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8,5 Rendita € 548,74 Piano T-1-2 Graffato al mappale 137 sub.6

Dal 09/11/2015 al 29/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 131, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 548,74 Piano T-1-2 Graffato al mappale 137 sub.6
Dal 30/09/2025 al 25/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 131, Sub. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 148 mq Rendita € 548,74 Piano T-1-2 Graffato al mappale 137 sub.6

Dati derivanti da:

- variazione toponomastica del 30/09/2025 pratica n. PT0065306 in atti dal 30/09/2025 variazione di toponomastica (n. 65306.1/2025)
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 09/06/2008 pratica n. PT0099310 in atti dal 09/06/2008 variazione di classamento (n. 5607.1/2008)
- variazione del 08/06/2007 pratica n. PT0061788 in atti dal 08/06/2007 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 3154.1/2007)

Si allega sotto la lettera "J" visura storica catastale

L'ultima planimetria in atti è quella sopradetta (PT0061788 del 08/06/2007) allegata sotto la lettera "I".

Ho richiesto anche eventuale planimetria storica ma risulta negativa/non presente (vedasi allegato "I1")

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	131	1		A4	4	8,5	148 mq	548,74 €	T-1-2	al mappale 137 sub.6

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rilevano difformità consistenti in:

- al piano terra la corte recintata sul lato sud, in aderenza alla corte comune, risulta delimitata per una superficie maggiore di quanto rappresentato catastalmente; la recinzione è con muretto e sovrastante elementi in legno ed è coperta con tettoia. In angolo nord-est verso la corte, nella porzione di corte esclusiva, è presente un forno in muratura. Si rileva modifica di prospetto per variazione da porta-finestra in finestra tamponata con elementi in vetrocemento nel vano ad uso soggiorno a sinistra entrando nell'abitazione. Il caminetto, rappresentato in planimetria catastale, posto nel vano cucina è stato demolito ed è stata mantenuta solo una nicchia. La corte esclusiva posta sul retro del fabbricato è di fatto marciapiede che lo distanzia dalla sedime stradale, sono posti degli elementi in acciaio messi in opera dall'ufficio strade del comune di Pieve a Nievole ed è una situazione ormai presente da anni per la quale non risulta nessun esproprio a livello comunale così come colloquio avuto con responsabile dell'ufficio tecnico del comune;
- al piano primo nel ripostiglio posto sul terrazzo è presente una finestrella prospiciente la corte comune. Detto terrazzo è coperto da tettoia;
- al piano secondo è presente una botola nella camera da letto lato est per poter accedere, a mezzo di scala portatile a libretto (scaleo), al sottotetto.

Dal rilievo si evidenziano piccole differenze nelle altezze nei vari vani, solo nel confronto con le planimetrie catastali, in quanto a livello comunale non si riscontrano tavole grafiche

L'aggiornamento della pratica catastale a variazione ha un costo onorario tecnico di E.1000,00 - oltre E.70,00 di diritti di presentazione per un totale di E.1070,00

PRECISAZIONI

L'immobile è prospiciente, sul fronte principale, una corte comune e, sul prospetto retrostante, una strada di notevole importanza per i collegamenti.

L'area dove è ubicato, e' in zona centrale e di buon pregio urbano, ed è caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, commerciale e direzionale, con ottima accessibilità e visibilità.

L'inquadramento urbanistico e territoriale evidenzia una zona ben servita dai principali servizi pubblici e privati (scuole, negozi, uffici e fermate autobus) e dotata di buona viabilità, in quanto ubicata lungo uno dei principali assi di collegamento tra il centro di Pieve a Nievole, la Valdinievole e le limitrofe località di Pistoia e Monsummano Terme.

Il contesto urbanistico risulta omogeneo e consolidato, caratterizzato da una tipologia edilizia mista composta prevalentemente da edifici di due o tre piani fuori terra.

L'immobile è ubicato in località La Colonna, al confine tra i Comuni di Pieve a Nievole e Monsummano Terme (zona via Francesca Nord); nella valutazione che segue, ai fini estimativi, sono stati utilizzati come comparabili, anche immobili posti lungo via Francesca Nord o zona limitrofa, in quanto ritenuti appartenenti al medesimo segmento di mercato.

PATTI



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, con un livello di finiture che necessita di interventi di ammodernamento e riqualificazione.

L'unità immobiliare gode di esposizione su due lati, garantendo buona luminosità naturale e affacci panoramici.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risultano inseriti in un contesto di corte. E' compresa la quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato da considerarsi comuni per legge, consuetudine e titoli trascritti, in particolare l'aia comune antistante. Per quanto occorrer possa si rimanda al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato è servito da accesso sia pedonale sia carrabile attraverso la corte comune identificata al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 134, costituente l'aia antistante il fabbricato oggetto di esecuzione nonché altri fabbricati prospicienti la medesima corte.

A favore dell'immobile risulta altresì costituita servitù di passo sulla corte identificata al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 137, subalterno 2 (risultante di proprietà di terzo e precisamente intestata a **** Omissis ****).

Si evidenzia inoltre che, già nell'atto di provenienza degli esecutati, alla pagina 2, veniva specificato che la corte recintata posta sul lato sud, limitrofa alla corte comune sopra descritta, risultava delimitata con una superficie maggiore rispetto a quella rappresentata catastalmente.

Con il medesimo atto, la parte acquirente dichiarava di accettare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, assumendosene i relativi oneri e responsabilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta in condizioni complessive sufficienti di manutenzione e conservazione, ed è attualmente abitabile, seppur con margini di miglioramento e ammodernamento.

Dal punto di vista strutturale è stata rilevata la presenza di una fessurazione nel manto di copertura, che, secondo quanto riferito in sede di sopralluogo, risulta in fase di sistemazione. La copertura è a falde, con struttura portante in travi e travicelli in legno e manto di copertura in laterizio. Tale criticità ha determinato, come riscontrabile dalla documentazione fotografica, infiltrazioni di acqua piovana nel soffitto del piano secondo.

L'edificio presenta struttura in muratura mista. Le scale interne sono realizzate in parte in travertino (collegamento tra piano terra e primo) e in graniglia di marmo (collegamento tra piano primo e secondo). Gli

infissi interni ed esterni sono in legno.

Le finiture comprendono rivestimenti in ceramica, sanitari in porcellana, rubinetteria di qualità medio-pesante e pavimentazioni in ceramica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con presenza di caldaia per termo singolo. Gli impianti tecnologici risultano di tipo datato.

Da ricerca effettuata su sito Idrogeo.Isprambiente.it (Piattaforma Italiana sul Dissesto Idrogeologico) la zona non risulta a rischio idrogeologico alluvionale nella fascia media-bassa e rischio frane non presente, zona sismica 3 (sismicità bassa) e classificazione climatica zona D (vedasi allegato "T")

STATO DI OCCUPAZIONE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate Direzione P.le di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia, l'immobile non risulta oggetto di contratti di locazione o di altri titoli di godimento in essere (come da certificazione rilasciata in data 13.03.2026 in riferimento al Prot. AGE.AGEDP-PT.REGISTRO UFFICIALE. 14350 - 26.02.2026 -- Allegato "E")

L'immobile è attualmente occupato da uno dei due esecutati, nella persona del sig. **** Omissis ****, il quale ha la propria residenza anagrafica. Dal relativo stato di famiglia risulta essere l'unico componente del nucleo familiare, anche se il sopralluogo è avvenuto alla presenza di un terzo soggetto Sig.**** Omissis **** che si è qualificato come figlio degli esecutati (vedasi verbale inizio operazioni peritali allegato "B")

L'altra comproprietaria risulta invece residente nel Comune di Serravalle P.se, unitamente al proprio nucleo familiare.

I due esecutati risultano essere stati coniugati, ma il matrimonio è stato sciolto con sentenza del Tribunale di Pistoia in data 14 giugno 2018, depositata in cancelleria in data 29 giugno 2018.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1999 al 29/07/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Lenzi Raffaele	12/02/1999	25829	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	23/02/1999	809	547
		Registrazione			

Dal 02/08/2006 al 29/07/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Lenzi Raffaele	02/08/2006	48536	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	14/08/2006	5139	3054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2007 al 29/07/2007	**** Omissis ****				
		mutuo dissenso di contratto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Ottavi Nicola	03/07/2007	247	191
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	19/07/2007	5176	2531
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2007 al 07/04/2026	**** Omissis ****				
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Ottavi Nicola	05/07/2007	255	194
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	28/07/2007	5471	2694
		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;

L'atto di acquisto (provenienza) rogato dal not. Ottavi di Pistoia in data 05.07.2007 trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II di Pescia il 28.07.2007 al n. RP 2694 ha per oggetto la p.p. di immobile rapp. in foglio 6 map. 131 sub. 1 graffato al map. 137 sub. 6 oltre diritti all'ente comune (corte) foglio 6 map. 134. Il quadro D della nota meccanizzata riporta: le parti si danno inoltre atto: - che a favore dell'immobile in oggetto e' esistente servitu' di passo sulla corte rappresentata al catasto fabbricati del comune di Pieve a Nievole in foglio 6, dal mappale 137 sub. 2; - che la corte recintata sul lato sud, limitrofa alla corte a comune, in sito risulta delimitata con superficie maggiore di quanto rappresentato catastalmente. A tal riguardo la parte acquirente dichiara di accettare detta corte nello stato di fatto e di diritto in cui si trova assumendo a suo carico ogni onere, spesa o responsabilita' in merito allo stesso.

L'atto di Mutuo Dissenso di contratto di donazione rogato dal not. Ottavi di Pistoia in data 03.07.2007 trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II di Pescia il 19.07.2007 al n. RP 2531 ha per oggetto la quota di 1/2 di immobile rapp. in foglio 6 map. 131 sub. 1 graffato al map. 137 sub. 6 oltre diritti all'ente comune (corte) foglio 6 map. 134. Contro **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis ****. Il quadro D della nota meccanizzata riporta: con atto ricevuto dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 12 febbraio 1999, repertorio n. 25829 raccolta n. 11938, registrato a Pescia il 24 febbraio 1999 al n. 297 e trascritto a Pescia il 23 febbraio 1999 al n. 547 di formalita', i signori **** Omissis **** e **** Omissis **** hanno acquistato la piena ed esclusiva proprieta' per un mezzo ciascuno di un appartamento per civile abitazione posto in Pieve a Nievole, via Colonna n. 66 da terra a tetto su tre piani con annessa piccola corte esclusiva antistante ed altra piccola corte esclusiva retrostante, il tutto meglio in appresso descritto e individuato; - che con atto ricevuto dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 2 agosto 2006, repertorio n. 48536, raccolta n. 26227, registrato a Pescia in data 11 agosto 2006 al n. 101 e trascritto a Pescia il 14 agosto 2006 al n. 3054 di formalita', la signora **** Omissis **** ha donato al marito signor **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** ##, sciogliere con efficacia retroattiva il suddetto contratto di donazione per mutuo

dissenso, come consentito dall'art. 1372 comma 1 del codice civile, con espressa esclusione di ogni spirito di liberalita'. I signori **** Omissis **** e **** Omissis **** convengono ai sensi e per gli effetti dell'art. 1372 comma 1 del codice civile di sciogliere per mutuo dissenso il contratto di donazione ricevuto dal notaio Lenzi Raffaele di Montecatini Terme in data 2 agosto 2006.

L'atto di donazione accettata rogato dal not. Lenzi R. di Montecatini T. in data 02.08.2006 trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II di Pescia il 14.08.2006 al n. RP 3054 ha per oggetto la p.p. di immobile rapp. in foglio 6 map. 131 sub. 1 graffato al map. 137 sub. 6 oltre diritti all'ente comune (corte) foglio 6 map. 134.

L'atto di acquisto rogato dal not. Lenzi R. di Montecatini T. in data 12.02.1999 trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II di Pescia il 23.02.1999 al n. RP 547 ha per oggetto la p.p. di immobile rapp. in foglio 6 map. 131 sub. 1 graffato al map. 137 sub. 6 oltre diritti all'ente comune (corte) foglio 6 map. 134. Il quadro D della nota meccanizzata riporta: in detto atto le parti hanno premesso: - che con atto per notaio Massari del 29 agosto 1950, registrato a Pescia il 7 settembre 1950 al n. 221, vol. 160, i coniugi **** Omissis **** ebbero a vendere al signor **** Omissis **** due piccoli vani, di cui uno al pianoterreno e l'altro soprastante a tetto, dislocati nella parte ovest del fabbricato rurale di proprieta dei venditori posto in Pieve a Nievole, via Colonna, con annesso piccolo resede di terreno sui lati nord e sud; - che, come precisato in detto atto di compravendita, i suddetti beni trovavano rappresentazione al vecchio catasto nella sezione D, dalla particella intera n. 2046, art. di stima 1532 e da porzione di quella n. 1410, art. di stima 1243; - che successivamente il signor **** Omissis **** ebbe a sopraelevare i due vani acquistati, mediante la costruzione di un altro piano; - che il signor **** Omissis **** e' deceduto in data 21 novembre 1979 senza lasciare disposizioni di ultima volonta', lasciando pertanto unici eredi ai sensi di legge la moglie **** Omissis **** ed il figlio **** Omissis **** (denuncia di successione registrata a Pescia il 17 aprile 1980 al n. 30, vol. 30); - che successivamente col secondo luogo di cui ad atto per notaio Stromillo del 5 gennaio 1998, rep. n. 29739, registrato a Pescia il 9 gennaio 1998 al n. 53, i signori ****

Omissis **** ebbero a vendere ai coniugi **** Omissis **** rispettivamente il signor **** Omissis **** la quota di comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) e la signora **** Omissis **** la quota di nuda comproprietà in ragione di 1/2 (un mezzo), riservandosi la stessa l'usufrutto vitalizio, sull'immobile sopra descritto loro pervenuto per successione del signor **** Omissis ****; - che in data 19 gennaio 1998 è deceduta la signora **** Omissis ****, e che pertanto detto usufrutto in ragione di 1/2 (un mezzo) dalla medesima riservatosi si è riunito alla nuda proprietà (domanda di voltura per riunione di usufrutto presentata all'UTE di Pistoia in data 5 febbraio 1999 n. 789); - che dal sopracitato atto per notaio Stromillo del 5 gennaio 1998, l'immobile in oggetto risulta rappresentato al NCEU del comune di Pieve a Nievole alla partita 382, a tutt'oggi ancora intestata ai signori **** Omissis **** per non sfogate vulture n.729 del 3 febbraio 1998 (relative al citato atto per notaio Stromillo) e n. 789 del 5 febbraio 1999 (relative alla citata riunione di usufrutto), sul foglio di mappa 6, dai mappali 382 sub. 1 e 382 sub. 2; - che in sede di trasformazione dal vecchio catasto al nuovo catasto terreni all'intero fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, fu attribuito il mappale 382; - che tale mappale è stato caricato erroneamente per intero alla partita 4768 al NCT. di detto comune, intestata ai signori **** Omissis ****, mentre la porzione che rimase di proprietà di quest'ultimi, avrebbe dovuto essere individuata con un proprio subalterno; - che successivamente il sopracitato mappale intero 382 è stato fuso ed incorporato dal mappale 137 in forza di tipo mappale n. 2815/1997, e che in seguito a tale fusione è stata presentata pratica di accatastamento all'UTE di Pistoia in data 29 giugno 1998 prot. n. C00715, con la quale all'immobile oggetto dei citati atti per notaio massari e per notaio Stromillo è stato attribuito il mappale 137 sub.6 del foglio di mappa 6 e caricato nella partita 1002495 al NCEU di detto comune intestata ai signori **** Omissis ****, questi ultimi tre quali aventi causa della signora **** Omissis ****, deceduta il 26 febbraio 1989 (denuncia di successione registrata a Pescia il 25 luglio 1989 al n. 65, vol. 75), con precisazione altresì che in data 12 maggio 1996 è deceduto anche il signor **** Omissis **** (denuncia di successione registrata a Pescia l'11 novembre 1996 al n. 71, vol. 122); - che pertanto l'immobile oggetto dei suddetti atti per notaio massari e per notaio Stromillo risulta avere attualmente una doppia rappresentazione, una alla partita 382 sul foglio di mappa 6 dai mappali 382 sub. 1 e 382 sub. 2 e l'altra alla partita 1002495, sul foglio di mappa 6 dal mappale 137 sub. 6.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di PESCIA aggiornate al 07/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 28/07/2007
Reg. gen. 5472 - Reg. part. 1683
Quota: 1/1
Importo: € 352.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 176.000,00
Percentuale interessi: 4,50 %
Rogante: not.Ottavi Nicola
Data: 05/07/2007
N° repertorio: 256

N° raccolta: 195

Note: Durata anni 30 E' presente quadro D - vedasi nota meccanizzata allegata "K"

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 04/03/2026

Reg. gen. 1118 - Reg. part. 204

Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.600,00

Spese: € 7.400,00

Rogante: Giudice di Pace di Pistoia

Data: 18/09/2025

N° repertorio: 5414

Note: E' presente quadro D, che riporta: con decreto ingiuntivo n. 1767/2025 emesso il 18.09.2025, il Giudice di Pace di Pistoia ha ingiunto alla **** Omissis **** di pagare a parte ricorrente l'importo capitale di euro 2.600,00 oltre gli interessi come da domanda, nonche' le spese del presente procedimento che liquida in complessivi euro 593,50, di cui euro 76,00 per spese, euro 450,00 per compensi ed euro 67,50 per spese generali al 15% sui compensi, c.p.a. e iva (se dovuta) come per legge ed a quelle successive occorrente. Avverso detto decreto ingiuntivo non e' stata presentata opposizione ed e' stato emanato il relativo decreto di esecutorietà n. cron. 6563 del 05.11.2025 la presente ipoteca viene iscritta su beni di proprietà della signora **** Omissis **** in quanto titolare dell'impresa individuale **** Omissis ****. L'ipoteca viene iscritta per la complessiva somma di euro 10.000,00 di cui euro 2.600,00 per capitale, euro 593,50 per spese liquidate in d.i. ed euro 6806,50 per interessi e per le successive spese di esecuzione. Si dichiara di avere personalmente verificato i dati catastali degli immobili e i dati anagrafici non presenti nel titolo manlevando il conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 18/02/2026

Reg. gen. 800 - Reg. part. 572

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: E' presente quadro D che riporta: si precisa quanto segue: - il pignoramento deve essere trascritto sulla intera proprietà (quota 1/1) a carico di entrambi i coniugi, in quanto trattasi di bene subastato per intero poiché ricompreso nella comunione legale. - l'immobile, meglio descritto nella sezione b - immobili, della presente nota, viene sottoposto a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge. - il pignoramento viene trascritto per euro 191.608,30 oltre interessi e spese fino al soddisfo. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella radiazione dell' ipoteca volontaria, dell'ipoteca giudiziale e del pignoramento calcolate come segue: tassa fissa di E.35,00 per cancellazione ipoteca volontaria; 0,50% su importo ipoteca oltre E.59,00 e E.35,00 per la cancellazione ipoteca giudiziale; fissa di E.294.00 per cancellazione pignoramento, oltre onere di redazione per cancellazione di dette passività. Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pieve a Nievole, l'immobile oggetto di stima ricade in zona classificata B4 – edifici plurifamiliari isolati non omogenei, disciplinata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), con specifica degli interventi al sotto-articolo 21.2.

Si precisa che il riferimento al n. 34 non attiene alla mappa catastale, bensì è individuato nella tavola cartografica del Regolamento Edilizio Comunale, relativa alla classificazione degli immobili di valore storico, culturale, paesaggistico e testimoniale, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Attuativo, Titolo V, della L.R. Toscana n. 1/2005.

Tale individuazione cartografica non interessa direttamente la porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risultando esterna al perimetro del bene pignorato e pertanto non comporta l'applicazione di specifici vincoli o limitazioni urbanistico-edilizie sul cespite in esame.

Vedasi pagine numerate dal 23 al 28 RU - NTA dell' allegato "L"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, La costruzione dell'immobile risulta antecedente al 1° settembre 1967.

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve a Nievole, l'unico titolo edilizio reperito relativo all'immobile risulta essere l'Autorizzazione Edilizia n. 11/1999, rilasciata in data 14.04.1999, avente ad oggetto opere di manutenzione straordinaria della facciata (Allegato "M").

Si precisa che il predetto titolo edilizio non risulta corredato da elaborati grafici e che la documentazione allegata alla presente relazione corrisponde integralmente a quanto reperito presso gli archivi comunali.

Nel corso delle visure effettuate ai nominativi dei precedenti proprietari sono emersi ulteriori titoli edilizi, identificati come pratiche n. 12/1955 e n. 12/1956; tuttavia, dagli accertamenti svolti, tali pratiche non



risultano riferibili al bene oggetto di pignoramento (Allegato "M1").

L'immobile, già classificato in passato come fabbricato rurale, ricade attualmente in zona urbanizzata, come da attestazione certificativa rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole prot. n. 7048 del 12.05.2026, allegata sotto la lettera "M2"; conseguentemente, lo stesso risulta esente dal pagamento degli oneri di deruralizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dall'analisi della documentazione disponibile e dal rilievo effettuato in loco, l'unità immobiliare presenta alcune difformità rispetto agli elaborati catastali e, per quanto verificabile, allo stato legittimo.

In particolare, al piano terra si rileva che la corte esclusiva sul lato sud, in aderenza alla corte comune, risulta delimitata per una superficie maggiore rispetto a quella rappresentata catastalmente; tale area è recintata mediante muretto con sovrastanti elementi in legno e risulta coperta da tettoia.

All'interno della corte esclusiva è presente un forno in muratura non risultante negli elaborati disponibili. Si evidenzia inoltre una modifica del prospetto consistente nella trasformazione di una porta-finestra in finestra, tamponata con elementi in vetrocemento, nel vano soggiorno.

La porta del bagno deve essere spostata verso il dis/sottoscala e non avere accesso diretto dal soggiorno.

Nel medesimo piano, il caminetto originariamente rappresentato nel vano cucina risulta demolito, con permanenza di una nicchia.

La corte esclusiva posta sul retro del fabbricato risulta di fatto ridotta a marciapiede di separazione dal sedime stradale, ove sono stati installati elementi in acciaio da parte dell'ufficio strade comunale. Tale situazione risulta consolidata nel tempo e, da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale, non emergono atti formali di esproprio.

Al piano primo, nel ripostiglio posto sul terrazzo, è presente una piccola finestra prospiciente la corte comune; il terrazzo stesso risulta coperto da una tettoia in stato manutentivo precario.

Al piano secondo è presente una botola nel vano camera lato est, che consente l'accesso al sottotetto mediante scala retrattile o similare.

Dal rilievo si riscontrano inoltre modeste difformità nelle altezze interne dei vari vani (modifiche riscontrabili solo con il confronto con la planimetria catastale e non tavole comunali -- non presenti nell'unico atto amministrativo risultante e rilasciato). Si allega rilievo del fabbricato sotto la lettera "N"

Da colloquio intercorso con il Tecnico Responsabile dell'Ufficio Comunale competente è emerso che le opere oggetto di regolarizzazione possono rientrare in un'unica pratica edilizia di ripristino dello stato legittimo e/o attività edilizia libera, trattandosi prevalentemente di opere di demolizione e ripristino.

È stato inoltre evidenziato che l'eventuale mantenimento del resede occupato senza titolo comporterebbe

procedure amministrative particolarmente complesse e onerose, comprendenti frazionamento catastale, tipo mappale, atto notarile di cessione e consenso di tutti i comproprietari aventi diritto, condizioni che rendono tale soluzione di fatto non attuabile.

La pratica edilizia da presentare presso il Comune dovrà essere completa di documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi e di documentazione fotografica finale attestante l'avvenuto ripristino dello stato legittimo.

Quanto sopra vale anche per la chiusura della porta finestra del soggiorno mediante pannellatura in vetrocemento, la quale non garantisce adeguata superficie aeroilluminante e non consente il rispetto dei requisiti minimi di illuminazione e aerazione previsti per i vani abitabili. Pertanto, la suddetta apertura dovrà essere ripristinata mediante riapertura della porta finestra, in quanto diversamente il locale soggiorno non potrebbe essere considerato vano abitabile ma esclusivamente vano accessorio, assimilabile a locale di sgombero.

DESCRIZIONE DELLE LAVORAZIONI

1. DEMOLIZIONI

- Demolizione parapetto finestra per trasformazione in porta finestra

Quantità: mq 2,00

Prezzo unitario: €/mq 90,00

Totale: € 180,00

- Demolizione parete interna per realizzazione nuova apertura

Quantità: mq 4,20

Prezzo unitario: €/mq 95,00

Totale: € 399,00

- Demolizione muretto di recinzione in muratura (altezza ml 1,00)

Quantità: mq 7,20

Prezzo unitario: €/mq 80,00

Totale: € 576,00

- Rimozione staccionata in legno soprastante

Quantità: ml 7,20

Prezzo unitario: €/ml 25,00

Totale: € 180,00

- Demolizione tettoia al piano terra

Quantità: mq 21,00

Prezzo unitario: €/mq 45,00

Totale: € 945,00

- Demolizione tettoia al piano primo

Quantità: mq 8,20

Prezzo unitario: €/mq 50,00

Totale: € 410,00

- Demolizione forno in muratura

Quantità: a corpo

Totale: € 300,00

2. OPERE MURARIE

- Tamponamento parete per chiusura apertura verso soggiorno del bagno

Quantità: mq 2,10

Prezzo unitario: €/mq 85,00

Totale: € 178,50

- Opere di ripristino murario, intonaci e finiture
Valutazione a corpo: € 300,00

3. INFISSI

- Fornitura e posa in opera di porta finestra in legno

Quantità: n. 1

Totale: € 1.150,00

- Fornitura e posa di porta interna per WC

Quantità: n. 1

Totale: € 500,00

IMPORTO LAVORI

Totale opere: € 5.118,50

INCIDENZA DELLA MANODOPERA (l'importo delle opere sopra indicato risulta già comprensivo della quota parte relativa alla manodopera, stimata in misura pari al 30% dell'importo lavori, corrispondente a € 1.535,55)
Incidenza manodopera: € 1.535,55

ONERI PER LA SICUREZZA (delimitazione area cantiere, segnaletica, guanti, caschi)

Gli oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso, sono stimati in misura pari al 3% dell'importo lavori:

Oneri sicurezza: € 153,56

QUADRO ECONOMICO FINALE

Opere edilizie (manodopera compresa) € 5.118,50

Oneri sicurezza: € 153,56

Totale imponibile: € 5.272,06

IVA (10%): € 527,21

TOTALE COMPLESSIVO: € 5.799,27

4. SPESE TECNICHE E AMMINISTRATIVE

- Predisposizione e presentazione pratica edilizia comunale comprensiva di elaborati grafici, relazione tecnica asseverata e documentazione fotografica € 1.500,00

- Aggiornamento catastale e variazione planimetrica catastale € 1.000,00

- Diritti di segreteria comunale Totale: € 75,00

- Diritti catastali Totale: € 70,00

AGGIORNAMENTO QUADRO ECONOMICO FINALE

Importo lavori: € 5.118,50

Oneri sicurezza: € 153,56

IVA (10%): € 527,21

Pratica comunale: € 1.500,00

Aggiornamento catastale: € 1.000,00
Diritti di segreteria comunale: € 75,00
Diritti catastali: € 70,00

TOTALE COMPLESSIVO: € 8.444,27 oltre CP e IVA se dovuta come per legge (da applicare per gli onorari tecnici per predisposizione pratica edilizia e aggiornamento catastale)

CONCLUSIONI

Le quantità delle lavorazioni sono state determinate mediante rilievo diretto in sede di sopralluogo e successiva restituzione geometrica delle superfici e dei volumi interessati dagli interventi.
Per le opere non direttamente misurabili è stata adottata valutazione analitica e prudenziale.

Le opere sopra descritte risultano necessarie al fine di ricondurre l'immobile alla conformità urbanistico-edilizia, mediante eliminazione delle difformità riscontrate e ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

La presente valutazione comprende altresì i costi necessari per la predisposizione della pratica edilizia comunale, l'aggiornamento catastale conseguente alle opere di ripristino, nonché i relativi diritti amministrativi e catastali, il tutto determinato mediante valori medi desunti da analisi prezzi di mercato e da tariffe correntemente applicate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Colonna n.66, piano T-1-2

Fabbricato terra-tetto ad uso abitativo, disposto su tre piani fuori terra, composto da: - piano terra: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, ripostiglio sottoscala, servizio igienico, corpo scale p.t/p.1 oltre a corte esclusiva sul fronte e corte esclusiva sul retro (quest'ultima ad oggi non presente in loco in quanto occupata da marciapiede e sedime stradale); - piano primo: due camere, disimpegno, corpo scale p.1/p.2, terrazzo e ripostiglio esterno con accesso dal terrazzo; - piano secondo: due camere, bagno e disimpegno. La descrizione dell'immobile è stata redatta a seguito di sopralluogo interno, con riferimento e riscontro alla planimetria catastale. Si accede alla proprietà immettendosi dalla Via attraverso aia a comune antistante il fabbricato per l'accesso pedonale e carrabile rappresentata in foglio 6 dal mappale 134 oltre a servitu' di passo su corte identificata al NCEU foglio 6 map.137 sub.2 (come meglio descritto al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici")

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 131, Sub. 1, Categoria A4, Graffato al mappale 137 sub.6

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

Valore di stima del bene: € 149.200,00

La valutazione sopra redatta è stata eseguita secondo i principi estimativi del metodo comparativo, mediante analisi di mercato riferita a immobili simili per tipologia, consistenza, destinazione e ubicazione, posti nella medesima zona o in aree omogenee limitrofe.

L'immobile oggetto di stima, costituito da terratetto a destinazione residenziale, presenta una buona commerciabilità in relazione alla tipologia edilizia, alla richiesta di mercato della zona e alla possibilità di immediato utilizzo abitativo, pur con finiture e condizioni manutentive complessivamente sufficienti e necessitanti di opere di ripristino e adeguamento.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- ubicazione e contesto territoriale;
- accessibilità ed esposizione;
- consistenza e distribuzione interna delle superfici;
- stato manutentivo e conservativo del fabbricato;
- qualità delle finiture;
- grado di commerciabilità del bene;
- eventuali oneri tecnici, catastali ed urbanistici necessari alla regolarizzazione e al ripristino dell'immobile.

L'indagine estimativa è stata condotta sulla base di:

- analisi di compravendite effettivamente avvenute nella zona per immobili assimilabili, dalle quali emergono valori compresi tra € 600/mq ed € 1.450/mq; (Allegato "Q")
- valori di mercato rilevati presso operatori e agenzie immobiliari locali, attestanti quotazioni mediamente comprese tra € 700/mq ed € 1.400/mq, riferite prevalentemente a immobili in condizioni manutentive buone; (Allegato "P")
- valori tratti dalla consultazione OMI/Geopoi AdE riferiti a fascia: centrale, zona: capoluogo (nord ferrovia), codice zona B1 si attestano tra € 1150/mq ed € 1.450/mq (Allegato "O")

Nel caso specifico, il valore unitario è stato opportunamente rideterminato tenendo conto delle

condizioni effettive dell'immobile, delle finiture esistenti, giudicate di livello sufficiente, nonché della necessità di eseguire opere di ripristino e regolarizzazione.

Sono stati inoltre considerati:

- spese tecniche professionali;
- oneri catastali e comunali;
- costi per opere di manutenzione e ripristino.

L'incidenza complessiva di tali oneri è stata quantificata in € 8.444,27, importo che influisce sulla determinazione del valore finale del cespite.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte, dei parametri di mercato rilevati e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si ritiene congruo attribuire all'immobile un valore unitario pari ad € 1000/mq di superficie convenzionale, valore ritenuto coerente con l'attuale stato manutentivo e con l'andamento del mercato immobiliare locale.

Il valore finale di stima del cespite è determinato in € 149.200,00.

Da tale importo devono essere detratti i costi necessari al ripristino ed alla regolarizzazione tecnico-amministrativa del bene, comprensivi di spese tecniche, oneri catastali/comunali e opere manutentive, quantificati in complessivi € 8.444,27.

Ne consegue un valore netto del cespite pari ad € 140.755,73.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Pieve a Nievole (PT) - Via Colonna n.66, piano T-1-2	149,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 149.200,00	100,00%	€ 149.200,00
Valore di stima:					€ 149.200,00

Valore di stima: € 149.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: costi necessari al ripristino ed alla regolarizzazione tecnico-amministrativa del bene, comprensivi di spese tecniche, oneri catastali/comunali	8.444,00	€

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun di tipo di riserva o particolarità da segnalare



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

Pistoia, li 17/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Petri Cheti

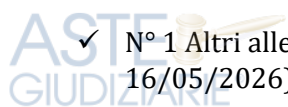
ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - giuramento e documento identità (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - verbale di inizio operazioni peritali, raccomandate verbale sopralluogo (Aggiornamento al 04/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - certificati anagrafici rilasciati Ufficio Anagrafe Comune di Pieve a Nievole e Monsummano Terme (Aggiornamento al 03/03/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato D - titolo di proprietà rilasciato dalla Conservatoria dei RR.II di Pescia (Aggiornamento al 26/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato E - accertamento ufficio locazioni in essere Agenzia Entrate di Pescia (Aggiornamento al 13/03/2026)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Allegato F - estratto di mappa NCT Pieve a Nievole f. 6 (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato G - elaborato planimetrico ed elenco subalterni n.60076 del 18.08.2006 per f.6 map.137 (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato G1 - elaborato planimetrico ed elenco subalterni n. C714 del 29.06.1998 per f.6 map.137 (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato G2 - elaborato planimetrico ed elenco subalterni negativo per f. 6 map.131 (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H - elenco immobili f.6 map.131 (Aggiornamento al 25/02/2026)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato H1 - elenco immobili f.6 map.137 (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato I - planimetria prot.PT0061788 del 08.06.2007 (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato I1 - ricerca planimetria storica negativa (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato J - visura catastale storica NCEU F.6 map.131 sub.1 (Aggiornamento al 11/03/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato J1 - visura catastale storica NCEU F.6 map.137 sub.6 (Aggiornamento al 25/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato J2 - visura catastale storica NCEU F.6 map.137 sub.2 per servitu' di passo a favore (Aggiornamento al 02/05/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato J3 - visura catastale storica NCT F.6 map.134 corte comune (Aggiornamento al 02/05/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato J4 - visura catastale storica NCEU F.6 map.134 corte comune (Aggiornamento al 02/05/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato J5 - visura catastale storica NCT F.6 map.131 (Aggiornamento al 02/05/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato J6 - visura catastale storica NCT F.6 map.137 (Aggiornamento al 02/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato K - visure ventennali ipotecarie eseguite pressola Conservatoria dei RR.II di Pescia (Aggiornamento al 07/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - normativa urbanistica (Aggiornamento al 16/04/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M - documentazione urbanistica AE n. 11 del 14.04.1999 (Aggiornamento al 26/03/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato M1 - documentazione urbanistica L.e. n. 12-1955 , L.e. n. 12-1956 Lotti Olinto (non interessano la porzione oggetto di EI) (Aggiornamento al 20/04/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato M2 - attestazione zona urbanizzata rilasciata dal Comune (Aggiornamento al 12/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - rilievo immobile del 19.03.2026 (Aggiornamento al 19/03/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato O - quotazioni Omi Geopoi residenziale (Aggiornamento al 13/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato P - indagini di mercato immobili residenziali (Aggiornamento al 13/05/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato Q - comparabili relativi a compravendite effettivamente avvenute (Aggiornamento al 16/05/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - Allegato R - google maps (Aggiornamento al 16/05/2026)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Allegato S - ortofoto (Aggiornamento al 16/05/2026)



✓ N° 1 Altri allegati - Allegato T - Ispra accertamento idrogeo alluvioni e frane (Aggiornamento al 16/05/2026)



✓ N° 1 Foto - Allegato U - tavola fotografica n.73 foto (Aggiornamento al 19/03/2026)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Colonna n.66, piano T-1-2
Fabbricato terra-tetto ad uso abitativo, disposto su tre piani fuori terra, composto da: - piano terra: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, ripostiglio sottoscala, servizio igienico, corpo scale p.t/p.1 oltre a corte esclusiva sul fronte e corte esclusiva sul retro (quest'ultima ad oggi non presente in loco in quanto occupata da marciapiede e sedime stradale); - piano primo: due camere, disimpegno, corpo scale p.1/p.2, terrazzo e ripostiglio esterno con accesso dal terrazzo; - piano secondo: due camere, bagno e disimpegno. La descrizione dell'immobile è stata redatta a seguito di sopralluogo interno, con riferimento e riscontro alla planimetria catastale. Si accede alla proprietà immettendosi dalla Via attraverso aia a comune antistante il fabbricato per l'accesso pedonale e carrabile rappresentata in foglio 6 dal mappale 134 oltre a servitù di passo su corte identificata al NCEU foglio 6 map.137 sub.2 (come meglio descritto al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici")
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 131, Sub. 1, Categoria A4, Graffato al mappale 137 sub.6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pieve a Nievole, l'immobile oggetto di stima ricade in zona classificata B4 – edifici plurifamiliari isolati non omogenei, disciplinata dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), con specifica degli interventi al sotto-articolo 21.2. Si precisa che il riferimento al n. 34 non attiene alla mappa catastale, bensì è individuato nella tavola cartografica del Regolamento Edilizio Comunale, relativa alla classificazione degli immobili di valore storico, culturale, paesaggistico e testimoniale, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Attuativo, Titolo V, della L.R. Toscana n. 1/2005. Tale individuazione cartografica non interessa direttamente la porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risultando esterna al perimetro del bene pignorato e pertanto non comporta l'applicazione di specifici vincoli o limitazioni urbanistico-edilizie sul cespite in esame. Vedasi pagine numerate dal 23 al 28 RU - NTA dell' allegato "L"

Prezzo base d'asta: € 140.755,74

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.755,74

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via Colonna n.66, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 131, Sub. 1, Categoria A4, Graffato al mappale 137 sub.6	Superficie	149,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, con un livello di finiture che necessita di interventi di ammodernamento e riqualificazione. L'unità immobiliare gode di esposizione su due lati, garantendo buona luminosità naturale e affacci panoramici.		
Descrizione:	Fabbricato terra-tetto ad uso abitativo, disposto su tre piani fuori terra, composto da: - piano terra: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, ripostiglio sottoscala, servizio igienico, corpo scale p.t/p.1 oltre a corte esclusiva sul fronte e corte esclusiva sul retro (quest'ultima ad oggi non presente in loco in quanto occupata da marciapiede e sedime stradale); - piano primo: due camere, disimpegno, corpo scale p.1/p.2, terrazzo e ripostiglio esterno con accesso dal terrazzo; - piano secondo: due camere, bagno e disimpegno. La descrizione dell'immobile è stata redatta a seguito di sopralluogo interno, con riferimento e riscontro alla planimetria catastale. Si accede alla proprietà immettendosi dalla Via attraverso aia a comune antistante il fabbricato per l'accesso pedonale e carrabile rappresentata in foglio 6 dal mappale 134 oltre a servitu' di passo su corte identificata al NCEU foglio 6 map.137 sub.2 (come meglio descritto al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici")		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate Direzione P.le di Pistoia - Ufficio Territoriale di Pescia, l'immobile non risulta oggetto di contratti di locazione o di altri titoli di godimento in essere (come da certificazione rilasciata in data 13.03.2026 in riferimento al Prot. AGE.AGEDP-PT.REGISTRO UFFICIALE. 14350 - 26.02.2026 -- Allegato "E") L'immobile è attualmente occupato da uno dei due esecutati, nella persona del sig. **** Omissis ****, il quale ha la propria residenza anagrafica. Dal relativo stato di famiglia risulta essere l'unico componente del nucleo familiare, anche se il sopralluogo è avvenuto alla presenza di un terzo soggetto Sig.**** Omissis **** che si è qualificato come figlio degli esecutati (vedasi verbale inizio operazioni peritali allegato "B") L'altra comproprietaria risulta invece residente nel Comune di Serravalle P.se, unitamente al proprio nucleo familiare. I due esecutati risultano essere stati coniugati, ma il matrimonio è stato sciolto con sentenza del Tribunale di Pistoia in data 14 giugno 2018, depositata in cancelleria in data 29 giugno 2018.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 28/07/2007

Reg. gen. 5472 - Reg. part. 1683

Quota: 1/1

Importo: € 352.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 176.000,00

Percentuale interessi: 4,50 %

Rogante: not.Ottavi Nicola

Data: 05/07/2007

N° repertorio: 256

N° raccolta: 195

Note: Durata anni 30 E' presente quadro D - vedasi nota meccanizzata allegata "K"

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 04/03/2026

Reg. gen. 1118 - Reg. part. 204

Quota: 1/2

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.600,00

Spese: € 7.400,00

Rogante: Giudice di Pace di Pistoia

Data: 18/09/2025

N° repertorio: 5414

Note: E' presente quadro D, che riporta: con decreto ingiuntivo n. 1767/2025 emesso il 18.09.2025, il Giudice di Pace di Pistoia ha ingiunto alla **** Omissis **** di pagare a parte ricorrente l'importo capitale di euro 2.600,00 oltre gli interessi come da domanda, nonche' le spese del presente procedimento che liquida in complessivi euro 593,50, di cui euro 76,00 per spese, euro 450,00 per compensi ed euro 67,50 per spese generali al 15% sui compensi, c.p.a. e iva (se dovuta) come per legge ed a quelle successive occorrente. Avverso detto decreto ingiuntivo non e' stata presentata opposizione ed e' stato emanato il relativo decreto di esecutorietà n. cron. 6563 del 05.11.2025 la presente ipoteca viene iscritta su beni di proprietà della signora **** Omissis **** in quanto titolare dell'impresa individuale **** Omissis ****. L'ipoteca viene iscritta per la complessiva somma di euro 10.000,00 di cui euro 2.600,00 per capitale, euro 593,50 per spese liquidate in d.i. ed euro 6806,50 per interessi e per le successive spese di esecuzione. Si dichiara di avere personalmente verificato i dati catastali degli immobili e i dati anagrafici non presenti nel titolo manlevando il conservatore da ogni responsabilità al riguardo.