

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vernocchi Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

Incarico .....	4
Premessa.....	4
Lotto 1 .....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	7
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Dati Catastali .....	9
Precisazioni.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Lotto 2 .....	19
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20
Titolarità .....	20
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Dati Catastali .....	22
Precisazioni.....	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28

Vincoli od oneri condominiali .....	30
Stima / Formazione lotti .....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	33
Riepilogo bando d'asta.....	38
<b>Lotto 1</b> .....	38
<b>Lotto 2</b> .....	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2019 del R.G.E. ....	39
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 87.818,90</b> .....	39
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 44.258,98</b> .....	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	41
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Piazzale Don Marino Mori n.4.....	41
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Unità Nazionale n.45.....	41

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

In data 10/06/2019, il sottoscritto Geom. Vernocchi Giovanni, con studio in Via Lando Landucci, 23 - 51100 - Pistoia (PT), email [studiotecnico.vernocchi@gmail.com](mailto:studiotecnico.vernocchi@gmail.com), PEC [giovanni.vernocchi@geopec.it](mailto:giovanni.vernocchi@geopec.it), Tel. 347 3805917, Fax 0573 1984044, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Piazzale Don Marino Mori n.4
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Unità Nazionale n.45

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Piazzale Don Marino Mori n.4

## DESCRIZIONE

---

Unità immobiliare ad uso abitativo elevata su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato facente parte di un fabbricato quadrifamiliare ubicato nel Comune di Pieve a Nievole (PT); l'unità in questione, con ingresso dal Piazzale Don Marino Mori n.4, è così composta (vedi elaborati grafici allegati n.2.1, n.2.2 e n.2.3): al piano seminterrato da una taverna, un disimpegno, un bagno, un'autorimessa oltre a rampa carrabile di collegamento con il piano strada; al piano terra rialzato da un ingresso, un soggiorno e una cucina oltre ad un unico terrazzo che si sviluppa su due lati dell'abitazione con sottostante giardino esclusivo; al piano primo da un disimpegno, due camere e un bagno oltre a due terrazzi; al piano secondo da due locali soffitta oltre ad un bagno e un terrazzo.

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

Il sottoscritto, al fine di poter accedere agli immobili per gli opportuni rilevamenti, ha inviato una comunicazione a mezzo di raccomandata A/R (vedi allegato n.1) in data 25/06/2019 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ai comproprietari dell'immobile ubicato in Piazzale Don Marino Mori Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nonché una mail pec al creditore procedente, fissando il sopralluogo per il 16/07/2019 a partire dalle ore 9:00.

Il sopralluogo per il rilievo si è quindi svolto regolarmente il giorno 16/07/2019 come stabilito alla presenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti non risultava essere presente i seguenti titoli di provenienza:

- atto di compravendita Notaio Dr Raffaele Lenzi di Montecatini Terme (PT) del 23/06/2004, repertorio n. 41614, raccolta n. 21641, trascritto a Pescia il 05/07/2004 al n. part. 2432, di cui lo scrivente ha ottenuto in data 17/09/2019 una copia dallo stesso notaio rogante (vedi allegato n.10.1.1 oltre alla relativa nota già allegata agli atti);
- denuncia di successione della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniuge dell'esecutato, apertasi in data 28/07/2009 e trascritta a Pescia il 15/10/2010 al n. part. 2810, di cui lo scrivente ha ottenuto in data 13/09/2019 una copia dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia (vedi allegato n.10.1.2 oltre alla relativa nota già allegata agli atti);
- denuncia di successione del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, apertasi in data 24/02/2010 e trascritta a Pescia il 18/03/2011 al n. part. 725, di cui lo scrivente ha ottenuto in data 13/09/2019 una copia dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia (vedi allegato n.10.1.3 oltre alla relativa allegata con il n.10.1.4).

Si precisa che solamente per la successione della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stata trascritta a Pescia a favore dell'esecutato la relativa accettazione tacita dell'eredità in data 24/06/2011 con il n. part. 1805 (vedi relativa nota di trascrizione agli atti). Inoltre si precisa che, come comunicato dal legale del il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi allegato n.10.1.7), quest'ultimo ha rinunciato all'eredità della sorella \*\*\*\*

Omissis \*\*\* [redacted] # con relativa trascrizione a Pescia il 10/09/2019 al n. part. 3004 (vedi allegati n.10.1.5 e n.10.1.6).

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 16/24)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/24)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/24)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 16/24)
- Proprietà piena per la quota di 16/24 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Proprietà piena per la quota di 4/24 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Proprietà piena per la quota di 3/24 alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Proprietà piena per la quota di 1/24 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Titolarità proveniente dai seguenti titoli:

- denuncia di successione del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, apertasi in data 24/02/2010 e trascritta a Pescia il 18/03/2011 al n. part. 725, di cui lo scrivente ha ottenuto in data 13/09/2019 una copia dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia (vedi allegato n.10.1.3). Si precisa che per la successione suddetta non è stata reperita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia alcuna trascrizione inerente l'accettazione dell'eredità;
- denuncia di successione della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge dell'esecutato, apertasi in data 28/07/2009 e trascritta a Pescia il 15/10/2010 al n. part. 2810, di cui lo scrivente ha ottenuto in data 13/09/2019 una copia dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia (vedi allegato n.10.1.2). Si precisa che per la successione suddetta è stata trascritta a Pescia a favore dell'esecutato la relativa accettazione tacita dell'eredità in data 24/06/2011 con il n. part. 1805 (vedi relativa nota di trascrizione agli atti). Inoltre si precisa che, come comunicato dal legale del il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi allegato n.10.1.7), quest'ultimo ha rinunciato all'eredità della sorella \*\*\*\* Omissis \*\*\* [redacted] # con relativa trascrizione a Pescia il 10/09/2019 al n. part. 3004 (vedi allegati n.10.1.5 e n.10.1.6).
- atto di compravendita Notaio Dr Raffaele Lenzi di Montecatini Terme (PT) del 23/06/2004, repertorio n. 41614, raccolta n. 21641, trascritto a Pescia il 05/07/2004 al n. part. 2432, di cui lo scrivente ha ottenuto in data 17/09/2019 una copia dallo stesso notaio rogante (vedi allegato n.10.1.1).

## CONFINI

Esaminando l'atto di provenienza del 2004 nello stesso sono riportati i seguenti confini: "parcheggio comunale ad ovest, piazzale Don Marino Mori a nord, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad est, beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a sud, salvo se altri."

Esaminando invece le denunce di successione apertesi nel 2009 e nel 2010 nelle stesse non sono riportati i confini delle unità immobiliari di cui alla consistenza immobiliare oggetto della presente procedura.

Consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate ad oggi l'unità immobiliare sopradescritta confina con le seguenti proprietà:

- a Nord con il terreno catastalmente individuabile con la particella 1114 intestato al Comune di Pieve a Nievole, salvo se altri;
- a Est con le unità immobiliari catastalmente individuabili con la particella 1107 subalterni 5 e 6 intestate alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri;
- a Sud con le unità immobiliari catastalmente individuabili con la particella 1107 subalterni 1 e 2 intestate ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri;
- a Ovest con il terreno catastalmente individuabile con le particelle 76 e 1114 intestato al Comune di Pieve a Nievole, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione (accessori)	23,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	2,35 m	seminterrato
autorimessa	18,00 mq	21,00 mq	0,50	10,50 mq	2,34 m	seminterrato
rampa	27,00 mq	31,00 mq	0,05	1,55 mq	0,00 m	seminterrato
abitazione	38,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	2,70 m	terra rialzato
terrazzi	25,00 mq	28,00 mq	0,30	8,40 mq	0,00 m	terra rialzato
abitazione	39,00 mq	47,00 mq	1,00	47,00 mq	2,70 m	primo
terrazzi	10,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	primo
abitazione (accessori)	31,00 mq	37,00 mq	0,50	18,50 mq	1,67 m	secondo
terrazzo	5,00 mq	6,00 mq	0,15	0,90 mq	0,00 m	secondo
giardino 110 mq (fino a 99 mq)	99,00 mq	99,00 mq	0,10	9,90 mq	0,00 m	terra
giardini 110 mq (residui 11 mq)	11,00 mq	11,00 mq	0,02	0,22 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				166,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,27 mq		



Per quanto riguarda l'unità immobiliare destinata ad abitazione e ubicata in Piazzale Don Marino Mori n.4 la stessa ha le seguenti altezze interne (vedi elaborati grafici allegati n.2.1, n.2.2 e n.2.3):

- piano seminterrato: ml 2,35 circa;
- piano terra rialzato: ml 2,70 circa;
- piano primo: ml 2,70 circa;
- piano secondo: da un minimo di circa ml 0,50 ad un massimo di circa ml 2,84.

Le superfici ammontano come segue (vedi ancora elaborati grafici allegati n.2.1, n.2.2 e n.2.3):

- piano seminterrato: per quanto riguarda la porzione destinata ad abitazione la superficie lorda ammonta a mq 28 mentre la superficie netta dei locali principali e degli accessori diretti ammonta invece a circa mq 23; per quanto riguarda l'autorimessa la superficie lorda ammonta a mq 21 mentre la superficie netta ammonta a circa mq 18; la rampa ha una superficie netta di mq 27 circa;
- piano terra rialzato: la superficie lorda ammonta a circa mq 52 mentre la superficie netta dei locali principali e degli accessori diretti dell'abitazione ammonta invece a circa mq 38; per quanto riguarda il terrazzo la superficie lorda ammonta a circa mq 28 mentre la superficie netta ammonta invece a circa mq 25; il giardino ha una superficie netta di circa 105 mq;
- piano primo: la superficie lorda ammonta a circa mq 47 mentre la superficie netta dei locali principali e degli accessori diretti dell'abitazione ammonta invece a circa mq 39; per quanto riguarda i terrazzi la superficie lorda ammonta a circa mq 11 mentre la superficie netta ammonta invece a circa mq 10;
- piano secondo: la superficie lorda ammonta a circa mq 37 mentre la superficie netta ammonta invece a circa mq 31; per quanto riguarda il terrazzo la superficie lorda ammonta a circa mq 6 mentre la superficie netta ammonta invece a circa mq 5.

#### Eventuale divisione del bene

Data la tipologia del bene oggetto della presente relazione e data la limitata superficie utile dell'unità principale e soprattutto lo sviluppo di quest'ultima in più livelli di piano, si ritiene che non sussista la convenienza di dividere lo stesso in due unità immobiliari abitative se non incorrendo in spese comunque superiori all'utile netto che si potrebbe ricavare dall'operazione.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1107	3		A2	1	8	150 mq	537,12 €	S1-T-1-2	
	5	1107	4		C6	5	19	24 mq	65,74 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

Comune di Pieve a Nievole, foglio 5:

- particella 1107 subalterno 3 (abitazione), categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 150, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 130, rendita € 537,12, giusta la denuncia di costituzione del 08/09/2003 protocollo n. 114923 in atti dal 08/09/2003 (n.1207.1/2003);
- particella 1107 subalterno 4 (autorimessa), categoria C/6, classe 5, consistenza mq 19, superficie catastale totale mq 24, rendita € 65,74, giusta la denuncia di costituzione del 08/09/2003 protocollo n.

114923 in atti dal 08/09/2003 (n.1207.1/2003).

I dati catastali riportati sono stati attinti dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 29/10/2019 (vedi allegati n.3.1 e n.3.2).

Al Catasto Fabbricati la consistenza immobiliare sopra descritta è intestata al giusto conto degli attuali proprietari.

La planimetria catastale inerente l'abitazione agli atti del Catasto Fabbricati (vedi allegato n.3.3) è da ritenersi non conforme rispetto allo stato rilevato sul posto in quanto nella stessa non sono rappresentate le incongruenze meglio descritte sotto al paragrafo inerente la regolarità edilizia.

Per quanto riguarda invece la planimetria catastale inerente l'autorimessa agli atti del Catasto Fabbricati (vedi allegato n.3.4) la stessa è da ritenersi nella sostanza conforme rispetto allo stato rilevato sul posto anche.

Quindi è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, la denuncia di variazione mediante procedura Do.c.f.a con allegata la planimetria catastale che fedelmente riproduca lo stato di fatto dell'abitazione rilevabile oggi sul posto al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n.78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n.122 del 30/07/2010).

In seguito alle opere di ripristino descritte sotto al paragrafo inerente la regolarità edilizia andrà poi presentata una seconda denuncia di variazione con allegata la planimetria catastale che fedelmente riproduca lo stato di fatto dell'abitazione rilevabile dopo le opere.

In merito alla rappresentazione del fabbricato nella mappa del Catasto Terreni si produce il relativo estratto di mappa catastale (vedi allegato n. 3.5).

I dati catastali delle unità immobiliari sopra descritte e facenti parte della consistenza immobiliare in oggetto corrispondono a quelli riportati nella nota di pignoramento di cui alla presente procedura eseguito contro la ditta esecutata e depositata agli atti.



## PRECISAZIONI

---

Regime impositivo della vendita.

Essendo la consistenza immobiliare di proprietà di soggetti privati, l'acquisto della stessa è soggetto all'imposta di registro, oltre che a quella catastale ed ipotecaria e oltre accessori.

Classe energetica dell'edificio.

In merito alla consistenza immobiliare sopra descritta lo scrivente non ha reperito alcun Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E) ovvero, come recentemente modificato dalla normativa, alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).



## STATO CONSERVATIVO

---

La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione, comunque con rifiniture ed impianti risalenti a circa 10-15 anni addietro, visibilmente mantenuta in maniera sufficiente nel tempo dagli occupanti e pertanto necessitante oggi di tutti quelli interventi che saranno comunque compresi all'interno dei lavori manutenzione ordinaria e/o straordinaria intrapresi, solitamente, in occasione dell'insediamento di un nuovo soggetto all'interno di un immobile con rifiniture non recenti.

## PARTI COMUNI

---

In base a quanto desumibile dall'elaborato planimetrico catastale agli atti (vedi allegati n.3.06 e n.3.07) non sono da segnalare parti a comune, oltre a quanto eventualmente previsto comunque dal Codice Civile in materia di condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nell'atto di provenienza del 2004 (vedi allegato n.10.1.1) viene riportato quanto segue:

- all'articolo 4: "La vendita è fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto attualmente si trova con tutte le accessioni, adiacenze, dipendenze e pertinenze, usi, diritti ed obblighi, servitù attive e passive, con particolare riferimento alle servitù passive di luci e vedute, dirette od oblique, e di attraversamento tubazioni, cavi e quant'altro a favore delle altre unità immobiliari che costituiscono il fabbricato, così come si possiede e si ha diritto di possedere dalla Parte venditrice."

- all'articolo 5: "La Parte venditrice presta le garanzie di legge, dichiarando e garantendo che quanto in oggetto è di sua piena proprietà e libera disponibilità, libero da persone e cose, da oneri reali, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da diritti di prelazione di terzi, vincoli di qualsiasi natura, ad eccezione dei vincoli nascenti dal rapporto di condominio, e ad eccezione di convenzione di urbanizzazione stipulata con il Comune di Pieve a Nievole con atto del Segretario del detto Comune in data 17 luglio 2001, repertorio n. 2130, registrato a Pescia il 18 luglio 2001 al n. 1258 Serie I° ed ivi trascritta il 27 luglio 2001 al n.2217 Registro Particolare (vedi nota allegata agli atti), i cui oneri ed obblighi rimangono a carico della parte venditrice."

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio in oggetto è costituito da una struttura portante in laterizio come desumibile dalla documentazione esaminata in Comune.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro risalenti molto probabilmente all'epoca di realizzazione dell'immobile; le finestre sono per la maggior parte dotate anche di persiane in legno. Gli infissi interni sono anch'essi in legno.

Le rifiniture sono costituite da pavimenti prevalentemente in legno in tutti i piani dell'abitazione ad eccezione del piano seminterrato, in cui gli impiantiti sono in cotto e in gres, ed in un locale al piano secondo in cui il pavimento è in gres; i bagni sono pavimentati con piastrelle in gres, per quanto riguarda quello al piano seminterrato, e con parquet per quanto riguarda quelli al piano primo e secondo; detti servizi sono rivestiti sulle pareti con piastrelle in monocottura, al piano seminterrato, e in gres agli altri piani e sono dotati per quanto riguarda quello al piano seminterrato di lavabo, wc e doccia, quello al piano primo di lavabo, bidet, wc e vasca e quello al piano secondo di lavabo, bidet, wc e doccia. Le pareti ed i soffitti sono solo intonacati ad eccezione delle pareti degli angoli cottura in cucina e nella taverna che sono rivestite con piastrelle in gres o comunque piastrelle con superfici lavabili.

L'impianto elettrico è sottotraccia e risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato; anche l'impianto idraulico è sottotraccia; l'impianto termico è autonomo con generatore di calore costituito da caldaia alimentata a metano e ubicata nel terrazzo al piano terra rialzato; i corpi scaldanti sono costituiti da elementi alcuni in acciaio e alcuni in ghisa.

Per quanto riguarda l'autorimessa la porta d'ingresso è in metallo con apertura basculante, e il pavimento è in gres; le pareti ed i soffitti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In seguito al sopralluogo avvenuto in data 16/07/2019 lo scrivente ha potuto appurare da quanto affermato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presente alle operazioni di rilievo che la consistenza immobiliare oggetto di procedura è al momento occupata dallo stesso, dal coniuge e da un figlio. Si allega anche il certificato di residenza (vedi allegato n.12) inviato via pec, su richiesta del sottoscritto, dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve a Nievole in data 08/10/2019 dove sono riportati i soggetti residenti presso le unità immobiliari sopra descritte a conferma di quanto comunicato allo scrivente dall'esecutato il giorno del sopralluogo.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/10/1984 al 23/06/2004	**** Omissis ****	Sentenza dichiarativa di Fallimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice Delegato Dr Mario De Pasquale del Tribunale di Pistoia	20/10/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	15/11/1984		2806
		Registrazione			
Dal 23/06/2004 al 28/07/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr Raffaele Lenzi di Montecatini Terme (PT)	23/06/2004	41614	21641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	05/07/2004		2432
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/07/2009 al 24/02/2010	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro di Pescia	28/07/2009		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	15/10/2010		2810
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/02/2010 al 28/10/2019	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro di Pescia	24/02/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	18/03/2011		725
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle note visionate e soprattutto dalla documentazione ipocatastale agli atti, risulta che la consistenza immobiliare sopra descritta è stata acquistata in seguito ai seguenti titoli:

- denuncia di successione del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, padre della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, apertasi in data 24/02/2010 e trascritta a Pescia il 18/03/2011 al n. part. 725, di cui lo scrivente ha ottenuto in data 13/09/2019 una copia dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia (vedi allegato n.10.1.3). Si precisa che per la successione suddetta non è stata reperita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia alcuna trascrizione inerente l'accettazione dell'eredità;

- denuncia di successione della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge dell'esecutato, apertasi in data 28/07/2009 e trascritta a Pescia il 15/10/2010 al n. part. 2810, di cui lo scrivente ha ottenuto in data 13/09/2019 una copia dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia (vedi allegato n.10.1.2). Si precisa che per la successione suddetta è stata trascritta a Pescia a favore dell'esecutato la relativa accettazione tacita dell'eredità in data 24/06/2011 con il n. part. 1805 (vedi relativa nota di trascrizione agli atti). Inoltre si precisa che, come comunicato dal legale del il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

(vedi allegato n.10.1.7), quest'ultimo ha rinunciato all'eredità della sorella \*\*\*\* Omissis \*\*\*  
## con relativa trascrizione a Pescia il 10/09/2019 al n. part. 3004 (vedi allegati n.10.1.5 e n.10.1.6).

- atto di compravendita Notaio Dr Raffaele Lenzi di Montecatini Terme (PT) del 23/06/2004, repertorio n. 41614, raccolta n. 21641, trascritto a Pescia il 05/07/2004 al n. part. 2432, di cui lo scrivente ha ottenuto in data 17/09/2019 una copia dallo stesso notaio rogante (vedi allegato n.10.1.1).

In precedenza il tutto è pervenuto:

alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di Decreto del Tribunale di Pistoia del Giudice Delegato Dr Mario De Pasquale del 20/10/1984, trascritto a Pescia il 15/11/1984 al n. part. 2806.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 28/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 12/07/2004  
Reg. gen. 4214 - Reg. part. 1025  
Importo: € 440.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 220.000,00  
Rogante: Notaio Dr Raffaele Lenzi di Montecatini Terme (PT)  
Data: 23/06/2004  
N° repertorio: 41615  
Note: Iscrizione contro del 12/07/2004, reg. gen. 4214, reg. part. 1025 - vedi copia nota già agli atti - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Dr Raffaele Lenzi di Montecatini Terme (PT) del 23/06/2004, repertorio n.41615, a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Milano e contro la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniuge dell'esecutato deceduta in data 28/07/2009, per un importo di € 440.000,00 a fronte di un capitale di € 220.000,00 ed inerente le due unità immobiliari sopra descritte in base alle quote di proprietà detenuta dal soggetto esecutato.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 05/05/2011  
Reg. gen. 2045 - Reg. part. 424  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Dr Raffaele Lenzi di Montecatini Terme (PT)  
Data: 04/05/2011  
N° repertorio: 58254  
N° raccolta: 33387  
Note: Iscrizione contro del 05/05/2011, reg. gen. 2045, reg. part. 424 - vedi copia nota già agli atti - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Dr Raffaele



Lenzi di Montecatini Terme (PT) del 04/05/2011, repertorio n.58254/33387, a favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di creditore ipotecario, con sede in Montecatini Terme (PT) e contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambi in qualità di terzo datore di ipoteca, e contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di debitrice non datrice di ipoteca, per un importo di € 3.600.000,00 a fronte di un capitale di € 1.800.000,00 ed inerente, oltre ad altri immobili, anche l'intera consistenza immobiliare oggetto della presente procedura comprese le due unità immobiliari sopra descritte in base alle quota di comproprietà detenuta dal soggetto esecutato.

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 12/04/2019

Reg. gen. 1863 - Reg. part. 1259

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione contro del 12/04/2019, reg. gen. 1863, reg. part. 1259 - vedi copia titolo e nota già agli atti - verbale di pignoramento immobili del 02/04/2019, repertorio n.1299, degli Ufficiali Giudiziari di Pistoia, a favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed inerente l'intera consistenza immobiliare oggetto della presente procedura comprese le due unità immobiliari sopra descritte in base alle quota di comproprietà detenuta dal soggetto esecutato.

Le visure sono state effettuate in data 28/10/2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia ed eseguite ad integrazione della documentazione ipocatastale già fornita allo scrivente e agli atti. Delle formalità emerse si producono i relativi elenchi rilasciati dall'ufficio in base ai dati del soggetto contro cui è stata attivata la procedura esecutiva (vedi allegato n.6.1.1), ai nominativi degli attuali comproprietari (vedi allegati dal n.6.1.2 al n.6.1.4) nonché facendo riferimento agli estremi catastali delle unità immobiliari facenti parte della consistenza immobiliare in esame (vedi allegato n.6.1.5).

### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta ricade nelle "Aree urbane di completamento - sottozona B3 - Edifici plurifamiliari isolati, schiere, case in linea" secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole (vedi allegato n.4.1) e come descritti agli articoli da 21.2 a 21.5 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi sempre allegato n.4.3).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il fabbricato in esame è stato realizzato in epoca successiva al 01/09/1967 ed oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.58/96 del 12/10/2001 rilasciata a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per contro della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quale veniva autorizzata alla "Costruzione di complesso edilizio previa demolizione dei manufatti esistenti posti in

via del Poggetto, Cosimini e Minbelli”.

2) Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.159/01 del 26/01/2002 rilasciata a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per contro della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quale veniva autorizzata alla “Variante alla Conc. Ed. n.58/96 del 12-10-2001 per modifiche a fabbricato posto in via del Poggetto denominato Fabb. “D””.

3) Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.87/03 del 20/10/2003 (vedi allegato n.5.1) rilasciata a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per contro della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quale veniva autorizzata alla “Variante alla C. E. 87/03 per modifiche a fabbricato posto in via del Poggetto denominato (Fabb. D)”.

4) Abitabilità n.575 depositata in data 20/12/2003 con prot. gen. n.22659 a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per contro della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi allegato n.5.2).

Oltre a quanto sopra elencato il personale dell’archivio pratiche edilizie del Comune di Pieve a Nievole non ha trovato ulteriore documentazione inerente quanto oggetto della presente procedura come da comunicazione pec del 27/09/2019 inviata su richiesta dello scrivente (vedi allegato n.5.5).

Prendendo a riferimento come stato licenziato gli elaborati grafici allegati alla Concessione n.87/03 del 20/10/2003 (vedi ancora allegato n.5.1), le difformità riscontrate durante il sopralluogo del 16/07/2019 sono le seguenti (vedi elaborati grafici allegati n.2.7, n.2.8 e n.2.9):

- 1) realizzazione di due servizi igienici, uno al piano seminterrato ed uno al piano secondo, al posto di due locali accessori licenziati;
- 2) locale cantina al piano seminterrato adibito a taverna;
- 3) mancata realizzazione o rimozione di infisso interno nel locale autorimessa;
- 4) realizzazione in misura più larga dei primi due scalini della scala che dal piano terra conduce al piano primo;
- 5) realizzazione di un secondo lucernario in copertura al piano secondo;
- 6) differenza di quota in un locale soffitta;
- 7) ulteriori differenze nella posizione delle ripartizioni e delle rifiniture interne e negli spessori delle murature e/o dei solai in genere riconducibili ad errori grafici, purché non sia appurata in seguito l’esecuzione di opere oggi non constatabili con sicurezza sul posto in quanto i lavori sono ultimati.

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.

Ad oggi dal punto di vista urbanistico ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato attuale della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura risulta non conforme per le difformità sopra elencate.

In merito a quanto previsto dall’art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 si fa presente che la consistenza immobiliare in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all’entrata in vigore di detta legge (17/03/1985). Per quanto previsto dall’art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l’immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche dello scrivente alcuna documentazione inerente un’ingiunzione a demolire da parte del Comune di Pieve a Nievole ai sensi dell’articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

Per quanto riguarda le difformità esterne descritte in precedenza le stesse possono essere sanate presentando al Comune di Pieve a Nievole una domanda di Accertamento di Conformità in Sanatoria ex art. 209 della L.R. 65/2014 per il conseguimento dell’Attestazione di Conformità in Sanatoria, eventualmente acquisendo preventivamente i necessari Nulla Osta di altri enti competenti, se necessari. Nella stessa sede potranno essere sanate anche le opere interne e gli errori grafici riferiti all’ultimo titolo edilizio rispetto allo stato effettivamente rilevato sul posto.

Per le opere che hanno invece incidenza anche strutturale si prevede inoltre il deposito della relativa richiesta di sanatoria presso la Regione Toscana.



Per quanto riguarda i servizi igienici al piano seminterrato e al piano secondo si prevede la rimozione dei sanitari ed il ripristino della precedente destinazione a vano accessorio, in quanto il Regolamento Edilizio del Comune di Pieve a Nievole impone all'articolo 49 per i servizi igienici un'altezza minima di ml 2,40 ovvero, in caso di copertura inclinata, un'altezza minima di ml 1,80 ma comunque un'altezza media di ml 2,40. Invece il bagno al piano seminterrato ha un'altezza di ml 2,37 mentre il bagno al piano secondo ha un'altezza minima di ml 1,60 ed una massima di ml 2,12.

Anche per la taverna al piano seminterrato si prevede il ripristino a locale cantina in quanto con un'altezza di ml 2,35 non è rispettato il minimo per i vani abitabili imposto dall'articolo 39 sempre del Regolamento Edilizio.

In questa sede appare anche opportuno considerare cautelativamente la possibilità di individuazione da parte del Comune, in sede di futura istruttoria della pratica, di opere difformi che comunque non possono essere demolite senza pregiudicare l'intero edificio come ad esempio lievi differenze di sagoma che comportassero la violazione delle distanze minime dai confini e/o dai fabbricati limitrofi, come prescritte dalla normativa, ovvero il superamento della potenzialità edificatoria del lotto, sempre se prevista dalla normativa locale; in questo caso quindi si prevede anche l'applicazione di quanto prescritto nell'articolo 206 della L.R. 65/2014 e qualora dette difformità non risultassero sanabili su parere della commissione edilizia del Comune, in merito più che altro, si ripete, ad un eventuale aumento di superficie utile, benché lieve, ovvero alla modifica della distanza dai confini e alla modifica dei prospetti, lo scrivente ritiene opportuno preventivare come ulteriori spese di sanatoria anche quelle previste dal comma 2 dell'articolo 206 sopra citato che consistono nel pagamento di una sanzione pari "al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00".

Pertanto, in riferimento alla metratura, essendo nella sostanza l'immobile uguale a quello autorizzato e quindi l'aumento di valore non rilevante si può prevedere oltre gli oneri ed alla sanzione ex art. 209 della L.R. 65/2014 anche l'applicazione della sanzione minima di € 1.000,00.

Ovviamente quanto sopra sarebbe superato se la proprietà avesse già provveduto a presentare relativa domanda al Comune ancora in corso di definizione e quindi non consultabile da terzi fino al rilascio del titolo edilizio definitivo.

La possibilità concreta di regolarizzare quanto sopra sarà comunque appurata in sede di effettivo deposito presso il Comune della relativa domanda, dato che dovrà esprimersi in modo favorevole la commissione edilizia che esaminerà la pratica, più che altro per le opere esterne ed oltre all'ottenimento dell'autorizzazione della Regione Toscana per la sanatoria strutturale, qualora il Comune richiedesse anche detti adempimenti prima della definizione della pratica, senza escludere inoltre anche un eventuale inasprimento delle norme e delle sanzioni in futuro.

Gli adempimenti edilizi pertanto comporterebbero al momento una spesa arrotondata di € 11.000,00 che comprende le voci riportate nella tabella allegata con il n.8.1, tra cui anche gli adempimenti catastali sopra indicati al pertinente paragrafo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'edificio di cui fanno parte le due unità immobiliari sopra descritte è composto da quattro unità immobiliari principali e quindi tale situazione non comporta all'obbligo della nomina di un amministratore di condominio.

In occasione del sopralluogo del 16/07/2019 comunque l'esecutato ha dichiarato l'assenza di un amministratore di condominio ed in effetti anche esternamente non era presente alcuna targhetta

identificativa, come prescritto dalla normativa vigente, con indicazione del soggetto eventualmente nominato e incaricato dell'amministrazione delle parti comuni.



LOTTO 2

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Unità Nazionale n.45

## DESCRIZIONE

---

Unità immobiliare ad uso abitazione, situata al piano primo di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Pieve a Nievole (PT) in Via Unità Nazionale n.45, così composta (vedi elaborati grafici allegati n.2.10 e n.2.11): ingresso / soggiorno, angolo cottura, guardaroba, una camera, un bagno, un disimpegno e un terrazzo frontale oltre ad autorimessa ubicata al piano interrato.

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

Vedere sopra quanto descritto per il lotto n.1.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti non risultava essere presente i seguenti titoli di provenienza:

- atto di compravendita Notaio Dr Giuseppe Carapelle di Pescia (PT) del 31/10/1994, repertorio n. 59529, raccolta n. 930, trascritto a Pescia il 08/11/1994 al n. part. 2607, di cui lo scrivente ha ottenuto in data 13/09/2019 una copia dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia (vedi allegato n.10.2.1 oltre alla relativa nota già allegata agli atti);
- atto di compravendita Notaio Dr.ssa Claudia Coppola Bottazzi di Pescia (PT) del 13/06/2003, repertorio n. 27065, raccolta n. 5959, trascritto a Pescia il 20/06/2003 al n. part. 2158, di cui lo scrivente ha ottenuto in data 16/09/2019 una copia dallo stesso notaio rogante (vedi allegato n.10.2.2 oltre alla relativa nota già allegata agli atti).

Si ritiene opportuno evidenziare i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno dichiarato al rogito del 1994 di essere rispettivamente celibe e nubile mentre al rogito del 2003 di essere coniugati in regime di separazione dei beni giusta convenzione ai rogiti della Dr.ssa Claudia Coppola Bottazzi di Pescia in data 28/04/2003, registrata a Pescia il 08/05/2003 al n. 499 serie I.

## TITOLARITÀ

---

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)

- Proprietà piena per l'intera quota al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Titolarità proveniente dai seguenti titoli:

- atto di compravendita Notaio Dr Giuseppe Carapelle di Pescia (PT) del 31/10/1994, repertorio n. 59529, raccolta n. 930, trascritto a Pescia il 08/11/1994 al n. part. 2607, di cui lo scrivente ha ottenuto in data 13/09/2019 una copia dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia (vedi allegato n.10.2.1);
- atto di compravendita Notaio Dr.ssa Claudia Coppola Bottazzi di Pescia (PT) del 13/06/2003, repertorio n. 27065, raccolta n. 5959, trascritto a Pescia il 20/06/2003 al n. part. 2158, di cui lo scrivente ha ottenuto in data 16/09/2019 una copia dallo stesso notaio rogante (vedi allegato n.10.2.2).

Si ritiene opportuno evidenziare i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno dichiarato al rogito del 1994 di essere rispettivamente celibe e nubile mentre al rogito del 2003 di essere coniugati in regime di separazione dei beni giusta convenzione ai rogiti della Dr.ssa Claudia Coppola Bottazzi di Pescia in data 28/04/2003, registrata a Pescia il 08/05/2003 al n. 499 serie I.

## CONFINI

Esaminando l'atto di provenienza del 1994 nello stesso sono riportati i seguenti confini: "residui beni della proprietà venditrice – ovvero la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* -, area condominiale, sottostante appartamento di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri."

Esaminando invece l'atto di provenienza del 2003 nello stesso sono riportati i seguenti confini: "parti comuni, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, area sovrastante proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri."

Consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate ad oggi l'unità immobiliare sopradescritta confina con le seguenti proprietà:

Per quanto riguarda l'appartamento:

- a Nord con l'unità immobiliare catastalmente individuabile con la particella 830 subalterno 7 intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri;
- a Est con parti a comune e con l'unità immobiliare catastalmente individuabile con la particella 830 subalterno 5 intestata ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri;
- a Sud con l'unità immobiliare catastalmente individuabile con la particella 830 subalterno 5 intestata ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri;
- a Ovest con l'unità immobiliare catastalmente individuabile con la particella 830 subalterno 5 intestata ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

Per quanto riguarda l'autorimessa:

- a Nord con l'unità immobiliare catastalmente individuabile con la particella 830 subalterno 13 intestata ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri;
- a Est con parti a comune, salvo se altri;
- a Sud con parti a comune, salvo se altri;
- a Ovest con parti a comune, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	28,00 mq	32,00 mq	0,50	16,00 mq	2,44 m	interrato
abitazione	53,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,70 m	primo

terrazzo	14,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>84,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>84,50 mq</b>		

Per quanto riguarda l'unità immobiliare destinata ad abitazione e ubicata in Piazzale Don Marino Mori n.4 la stessa ha le seguenti altezze interne (vedi elaborati grafici allegati n.2.10 e n.2.11:

- piano interrato: ml 2,44 circa;
- piano primo: ml 2,70 circa.

Le superfici ammontano come segue (vedi ancora elaborati grafici allegati n.2.10 e n.2.11):

- piano interrato: per quanto riguarda l'autorimessa la superficie lorda ammonta a mq 32 mentre la superficie netta ammonta a circa mq 28;
- piano primo: la superficie lorda ammonta a circa mq 64 mentre la superficie netta dei locali principali e degli accessori diretti dell'abitazione ammonta invece a circa mq 54; per quanto riguarda il terrazzo la superficie lorda ammonta a circa mq 15 mentre la superficie netta ammonta invece a circa mq 14.

Eventuale divisione del bene

Data la tipologia del bene oggetto della presente relazione e data la limitata superficie di detto accessorio si ritiene che non sussista la possibilità o comunque convenienza di dividere lo stesso in due unità immobiliari se non incorrendo in spese addirittura superiori all'utile netto che si potrebbe ricavare dall'operazione.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	830	6		A3	3	4	69 mq	216,91 €	primo	
	9	830	12		C6	5	26	33 mq	89,97 €	interrato	

## Corrispondenza catastale

Comune di Pieve a Nievole, foglio 9:

- particella 830 subalterno 6 (abitazione), categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 69, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 64, rendita € 216,91, giusta la denuncia di costituzione del 08/03/1994 in atti dal 08/03/1994 (n.A00201.2/1994) e successivamente la correzione al classamento automatico del 08/03/1994 in atti dal 17/03/1994 (n.A00201.1/1994);
- particella 830 subalterno 12 (autorimessa), categoria C/6, classe 5, consistenza mq 26, superficie catastale totale mq 33, rendita € 89,97, giusta la denuncia di costituzione del 08/03/1994 in atti dal

08/03/1994 (n.A00201.2/1994) e successivamente la correzione al classamento automatico del 08/03/1994 in atti dal 17/03/1994 (n.A00201.1/1994).

I dati catastali riportati sono stati attinti dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 27/09/2019 (vedi allegati n.3.8 e n.3.9).

Al Catasto Fabbricati la consistenza immobiliare sopra descritta è intestata al giusto conto degli attuale proprietario.

La planimetria catastale inerente l'abitazione agli atti del Catasto Fabbricati (vedi allegato n.3.10) è da ritenersi nella sostanza conforme rispetto allo stato rilevato sul posto anche se per alcune modifiche delle aperture nel prospetto frontale sarebbe opportuno aggiornare la planimetria per una migliore rappresentazione grafica all'interno degli altri adempimenti catastali descritti nella presente perizia. Stessa cosa dicasi anche per la planimetria catastale inerente l'autorimessa agli atti del Catasto Fabbricati (vedi allegato n.3.11) più che altro per il piccolo finestrino sul retro non rappresentato e alcune discrepanze sulle mazzette del portellone basculante.

Quindi è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, la denuncia di variazione mediante procedura Do.c.fa con allegata la planimetria catastale che fedelmente riproduca lo stato di fatto delle due unità immobiliari rilevabile oggi sul posto al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n.78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n.122 del 30/07/2010).

In merito alla rappresentazione del fabbricato nella mappa del Catasto Terreni si produce il relativo estratto di mappa catastale (vedi allegato n. 3.12).

I dati catastali delle unità immobiliari sopra descritte e facenti parte della consistenza immobiliare in oggetto corrispondono a quelli riportati nella nota di pignoramento di cui alla presente procedura eseguito contro la ditta esecutata e depositata agli atti.



## PRECISAZIONI

---

Regime impositivo della vendita.

Essendo la consistenza immobiliare di proprietà di soggetti privati, l'acquisto della stessa è soggetto all'imposta di registro, oltre che a quella catastale ed ipotecaria e oltre accessori.

Classe energetica dell'edificio.

In merito alla consistenza immobiliare sopra descritta lo scrivente non ha reperito alcun Attestato di Certificazione Energetica (A.C.E) ovvero, come recentemente modificato dalla normativa, alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).



## STATO CONSERVATIVO

---

La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione, comunque con rifiniture ed impianti risalenti a circa 20-25 anni addietro, visibilmente mantenuta in maniera sufficiente nel tempo dagli occupanti e pertanto necessitante oggi di tutti quelli interventi che saranno comunque compresi all'interno dei lavori manutenzione ordinaria e/o straordinaria intrapresi, solitamente, in occasione dell'insediamento di un nuovo soggetto all'interno di un immobile con rifiniture non recenti.



## PARTI COMUNI

---

In base a quanto desumibile dall'elaborato planimetrico catastale agli atti (vedi allegati n.3.13 e n.3.14) sono da segnalare le seguenti parti a comune, oltre a quanto eventualmente previsto comunque dal Codice Civile in materia di condominio:

- foglio 9 particella 830 subalterno 22 consistente nella rampa a comune a tutte le unità immobiliari presenti nello stabile;
- foglio 9 particella 830 subalterno 23 consistente nella scala a comune ad alcune unità immobiliari tra cui quelle oggetto della presente procedura esecutiva.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nessuna nota di trascrizione contro inerente servitù, censi, livelli o usi civici è emersa in seguito alla relativa verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia in base ai dati catastali delle unità immobiliari oggetto della procedura e in base ai dati anagrafici del soggetto esecutato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio che comprende le unità immobiliari in oggetto è costituito da una struttura portante in cemento armato e da tamponature in laterizio.

Per quanto riguarda l'abitazione le rifiniture sono costituite da pavimenti in gres; il bagno è pavimentato e rivestito sulle pareti con piastrelle in gres ed è dotato di lavabo, bidet, wc e vasca; le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica; la porta d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono in legno e vetro dotate di persiane.

Le pareti ed i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura, ad eccezione dell'angolo e del bagno che sono piastrellate fino ad una certa altezza come sopra detto.

L'impianto elettrico è sottotraccia e si presume risalente all'epoca di costruzione dell'edificio; l'impianto termico è autonomo, a servizio esclusivo dell'unità immobiliare, con caldaia ubicata nel bagno e funzionante a metano; i corpi scaldanti dislocati nei locali sono costituiti da elementi in alluminio.

Per quanto riguarda l'autorimessa la porta d'ingresso è in metallo con apertura basculante, e il pavimento è in cls; le pareti ed i soffitti sono rifinite con intonaco civile e presentano segni di umidità e/o scarsa manutenzione nel tempo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/07/2013

**Canoni di locazione**





Canone mensile: € 400,00

In seguito al sopralluogo avvenuto in data 16/07/2019 lo scrivente ha potuto appurare, come affermato dell'esecutato, che la consistenza immobiliare oggetto di procedura è al momento occupata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre alla coniuge di quest'ultimo (non presente però al momento del sopralluogo), in forza di contratto di locazione registrato a Pescia il 24/07/2013 al n.2546 Serie 3 di cui il sottoscritto ha ottenuto una copia (vedi allegato n.9.3) via mail dall'esecutato in data 23/07/2019 nonché conferma dell'avvenuta registrazione mediante richiesta formale all'Agenzia delle Entrate di Pistoia (vedi allegato n.9.1) e relativa risposta (vedi allegato n.9.2) dove viene precisato dall'Agenzia delle Entrate che detto contratto "risulta chiuso per scadenza naturale" al 31/07/2017, probabilmente per mancata comunicazione del rinnovo che nel contratto è stato stabilito a carico del locatore (vedi ancora allegato n.9.3 punto n.15). Pertanto lo scrivente in merito all'opponibilità alla presente procedura del contratto di locazione, stante il presunto mancato rinnovo, si rimette a Codesto Ill.mo Giudice dell'Esecuzione procedendo al momento, come sotto esposto, alla stima delle suddette unità immobiliari come se locatate.

Detto contratto di locazione (vedi ancora allegato n.9.3) presenta i seguenti requisiti come richiesti nel quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione:

- data di registrazione: 24/07/2013;

-data di scadenza del contratto: durata della locazione 4 anni dal 01/08/2013 al 31/07/2017; la durata del contratto è rinnovabile alla scadenza salvo disdetta;

-data di scadenza per l'eventuale disdetta: la disdetta deve essere comunicata sei mesi prima della scadenza. I conduttori hanno anche facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi con lettera raccomandata almeno tre mesi prima.

Alla data del sopralluogo, come sopra già detto, lo scrivente ha comunque appurato la presenza nell'abitazione del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza che fosse comunicata al sottoscritto alcuna intenzione di disdettare il contratto di locazione in essere. Pertanto si procede con la stima delle due unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva come se locatate.

Infine si allega anche il certificato di residenza (vedi allegato n.12) inviato via pec, su richiesta del sottoscritto, dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve a Nievole in data 08/10/2019 dove sono riportati i soggetti residenti presso l'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva come da contratto di locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1994 al 13/06/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr Giuseppe Carapelle di Pescia (PT)	31/10/1994	59529	930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	08/11/1994		2607
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2003 al 28/10/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr.ssa Claudia Coppola Bottazzi di Pescia (PT)	13/06/2003	27065	5959
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	20/06/2003		2158
		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 risulta attualmente invariata.

Dalle note visionate e soprattutto dalla documentazione ipocatastale agli atti, risulta che la consistenza immobiliare sopra descritta è stata acquistata in seguito ai seguenti titoli:

- atto di compravendita Notaio Dr Giuseppe Carapelle di Pescia (PT) del 31/10/1994, repertorio n. 59529, raccolta n. 930, trascritto a Pescia il 08/11/1994 al n. part. 2607, di cui lo scrivente ha ottenuto in data 13/09/2019 una copia dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia (vedi allegato n.10.2.1);
- atto di compravendita Notaio Dr.ssa Claudia Coppola Bottazzi di Pescia (PT) del 13/06/2003, repertorio n. 27065, raccolta n. 5959, trascritto a Pescia il 20/06/2003 al n. part. 2158, di cui lo scrivente ha ottenuto in data 16/09/2019 una copia dallo stesso notaio rogante (vedi allegato n.10.2.2).

Si ritiene opportuno evidenziare i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno dichiarato al rogito del 1994 di essere rispettivamente celibe e nubile mentre al rogito del 2003 di essere coniugati in regime di separazione dei beni giusta convenzione ai rogiti della Dr.ssa Claudia Coppola Bottazzi di Pescia in data 28/04/2003, registrata a Pescia il 08/05/2003 al n. 499 serie I.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 28/10/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 22/10/2009  
Reg. gen. 5201 - Reg. part. 1328  
Importo: € 230.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 115.000,00  
Rogante: Notaio Dr.ssa Claudia Coppola Bottazzi di Pescia (PT)  
Data: 21/10/2009  
N° repertorio: 42060  
N° raccolta: 10109  
Note: Iscrizione contro del 22/10/2009, reg. gen. 5201, reg. part. 1328 - vedi copia titolo e nota già agli atti - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Dr.ssa Claudia Coppola Bottazzi di Pescia (PT) del 21/10/2009, repertorio n.42060/10109, a favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Montecatini Terme (PT) e contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un importo di € 230.000,00 a fronte di un capitale di € 115.000,00 ed inerente le due unità immobiliari sopra descritte.
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Pescia il 05/05/2011  
Reg. gen. 2045 - Reg. part. 424  
Importo: € 3.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.800.000,00  
Rogante: Notaio Dr Raffaele Lenzi di Montecatini Terme (PT)  
Data: 04/05/2011  
N° repertorio: 58254  
N° raccolta: 33387  
Note: Iscrizione contro del 05/05/2011, reg. gen. 2045, reg. part. 424 - vedi copia nota già agli atti - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento atto Notaio Dr Raffaele Lenzi di Montecatini Terme (PT) del 04/05/2011, repertorio n.58254/33387, a favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di creditore ipotecario, con sede in Montecatini Terme (PT) e contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambi in qualità di terzo datore di ipoteca, e contro la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di debitrice non datrice di ipoteca, per un importo di € 3.600.000,00 a fronte di un capitale di € 1.800.000,00 ed inerente, oltre ad altri immobili, anche l'intera consistenza immobiliare oggetto della presente procedura comprese le due unità immobiliari sopra descritte in base alle quota di comproprietà detenuta dal soggetto esecutato.

## Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 12/04/2019  
Reg. gen. 1863 - Reg. part. 1259  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Trascrizione contro del 12/04/2019, reg. gen. 1863, reg. part. 1259 - vedi copia titolo e nota già agli atti - verbale di pignoramento immobili del 02/04/2019, repertorio n.1299, degli Ufficiali Giudiziari di Pistoia, a favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed

inerente l'intera consistenza immobiliare oggetto della presente procedura comprese le due unità immobiliari sopra descritte in base alla quota di comproprietà detenuta dal soggetto esecutato.

Le visure sono state effettuate in data 28/10/2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia ed eseguite ad integrazione della documentazione ipocatastale già fornita allo scrivente e agli atti. Delle formalità emerse si producono i relativi elenchi rilasciati dall'ufficio in base ai dati del soggetto contro cui è stata attivata la procedura esecutiva (vedi allegato n.6.2.1) nonché facendo riferimento agli estremi catastali delle unità immobiliari facenti parte della consistenza immobiliare in esame (vedi allegato n.6.2.2).

## **NORMATIVA URBANISTICA**

L'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta ricade nelle "Aree urbane di completamento - sottozona B3 - Edifici plurifamiliari isolati, schiere, case in linea" secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole (vedi allegato n.4.2) e come descritti agli articoli da 21.2 a 21.5 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi sempre allegato n.4.3).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Il fabbricato in esame è stato realizzato in epoca successiva al 01/09/1967 ed oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.52/92 del 10/06/1992 rilasciata a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per contro della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quale veniva autorizzata alla "Costruzione di complesso edilizio per 10 unità abitative all'interno della Lott.ne "Paponi" - Lotto 11 - Fabbricato "B"".
- 2) Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.180/94 del 04/10/1994 (vedi allegato n.5.3) rilasciata a nome della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quale veniva autorizzata alla "Variante alla concessione edilizia n. 52/92 del 10/6/92 - Lottizz. "Paponi" Lotto n. 11 Fabbr. "B"".
- 3) Abitabilità n.293 depositata in data 04/10/1994 con prot. gen. n.10533 a nome della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi allegato n.5.4).

Oltre a quanto sopra elencato il personale dell'archivio pratiche edilizie del Comune di Pieve a Nievole non ha trovato ulteriore documentazione inerente quanto oggetto della presente procedura come da comunicazione pec del 27/09/2019 inviata su richiesta dello scrivente (vedi allegato n.5.5).

Prendendo a riferimento come stato licenziato gli elaborati grafici allegati alla Concessione n.180/94 del 04/10/1994 (vedi ancora allegato n.5.3), le difformità riscontrate durante il sopralluogo del 16/07/2019 sono le seguenti (vedi elaborati grafici allegati n.2.14 e n.2.15):

- 1) diversa realizzazione o modifica di una porta-finestra in finestra nel locale ingresso / soggiorno, sul prospetto frontale del fabbricato;
- 2) mancata realizzazione o rimozione delle pareti divisorie di un locale sottoscala all'interno della camera da letto sul retro;

- 3) realizzazione di tramezzo con infisso per divisione zona giorno con zona notte e creazione di relativo locale disimpegno;
- 4) locale camera da letto sul fronte adibito a guardaroba;
- 5) piccola apertura, che si affaccia sul confinante scannafosso, realizzata su una parete perimetrale del locale autorimessa;
- 6) diversa realizzazione delle mazzette del portellone basculante di accesso al locale autorimessa;
- 7) ulteriori differenze nella posizione delle ripartizioni e delle rifiniture interne e negli spessori delle murature e/o dei solai in genere riconducibili ad errori grafici, purché non sia appurata in seguito l'esecuzione di opere oggi non constatabili con sicurezza sul posto in quanto i lavori sono ultimati come, si evidenzia, la differenza di cm 15 della larghezza della parete del locale ingresso / soggiorno, dove è ubicata la porta di accesso all'appartamento, che sul posto è ml 4,46 mentre nell'ultimo titolo edilizio per detta dimensione è indicata la misura di ml 4,61.

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.

Ad oggi dal punto di vista urbanistico ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato attuale della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura risulta non conforme per le difformità sopra elencate.

In merito a quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 si fa presente che la consistenza immobiliare in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all'entrata in vigore di detta legge (17/03/1985). Per quanto previsto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l'immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche dello scrivente alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di Pieve a Nievole ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

Per quanto riguarda le difformità esterne descritte in precedenza le stesse possono essere sanate presentando al Comune di Pieve a Nievole una domanda di Accertamento di Conformità in Sanatoria ex art. 209 della L.R. 65/2014 per il conseguimento dell'Attestazione di Conformità in Sanatoria, eventualmente acquisendo preventivamente i necessari Nulla Osta di altri enti competenti, se necessari. Nella stessa sede potranno essere sanate anche le opere interne e gli errori grafici riferiti all'ultimo titolo edilizio rispetto allo stato effettivamente rilevato sul posto.

Per le opere che hanno invece incidenza anche strutturale si prevede inoltre il deposito della relativa richiesta di sanatoria presso la Regione Toscana.

In questa sede appare anche opportuno considerare cautelativamente la possibilità di individuazione da parte del Comune, in sede di futura istruttoria della pratica, di opere difformi che comunque non possono essere demolite senza pregiudicare l'intero edificio come ad esempio lievi differenze di sagoma che comportassero la violazione delle distanze minime dai confini e/o dai fabbricati limitrofi, come prescritte dalla normativa, ovvero il superamento della potenzialità edificatoria del lotto, sempre se prevista dalla normativa locale; in questo caso quindi si prevede anche l'applicazione di quanto prescritto nell'articolo 206 della L.R. 65/2014 e qualora dette difformità non risultassero sanabili su parere della commissione edilizia del Comune, in merito più che altro, si ripete, ad un eventuale aumento di superficie utile, benché lieve, ovvero alla modifica della distanza dai confini e alla modifica dei prospetti, lo scrivente ritiene opportuno preventivare come ulteriori spese di sanatoria anche quelle previste dal comma 2 dell'articolo 206 sopra citato che consistono nel pagamento di una sanzione pari "al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00".

Pertanto, in riferimento alla metratura, essendo nella sostanza l'immobile uguale a quello autorizzato e quindi l'aumento di valore non rilevante si può prevedere oltre gli oneri ed alla sanzione ex art. 209 della L.R. 65/2014 anche l'applicazione della sanzione minima di € 1.000,00.

Ovviamente quanto sopra sarebbe superato se la proprietà avesse già provveduto a presentare relativa domanda al Comune ancora in corso di definizione e quindi non consultabile da terzi fino al rilascio del titolo edilizio definitivo.

La possibilità concreta di regolarizzare quanto sopra sarà comunque appurata in sede di effettivo deposito presso il Comune della relativa domanda, dato che dovrà esprimersi in modo favorevole la commissione edilizia che esaminerà la pratica, più che altro per le opere esterne oltre all'ottenimento dell'autorizzazione della Regione Toscana per la sanatoria strutturale, qualora il Comune richiedesse anche detti adempimenti prima della definizione della pratica, senza escludere inoltre anche un eventuale inasprimento delle norme e delle sanzioni in futuro.

Gli adempimenti edilizi pertanto comporterebbero al momento una spesa arrotondata di € 8.500,00 che comprende le voci riportate nella tabella allegata con il n.8.5, tra cui anche gli adempimenti catastali sopra indicati al pertinente paragrafo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'edificio di cui fa parte la consistenza immobiliare oggetto della presente perizia è composto da undici unità immobiliari principali.

In occasione del sopralluogo del 16/07/2019 comunque l'esecutato ha dichiarato l'esistenza di un Amministratore di condominio nella persona del Rag. Marco Balducci di Montecatini Terme a cui lo scrivente ha inviato in data 04/10/2019 una mail pec (vedi allegato n.13.1) e al quale lo stesso Amministratore ha risposto (vedi allegato n.13.2) comunicando che i millesimi riguardanti le due unità immobiliari sopra descritte ammontano a 1/11 delle spese generali e che le parti comuni al condominio sono costituite dal tetto, dalle scale esterne, dal vialetto di accesso e dalla rampa accesso/deflusso garage e non risultano locali condominiali.

In merito alla posizione debitoria dell'esecutato alla data del 07/10/2019 il debito ammontava ad € 402,08, confermata anche con successiva mail pec in data 29/10/2019 (vedi ancora allegato n.13.2).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno creare i lotti in base alla diversa dislocazione dei beni nel territorio comunale.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Piazzale Don Marino Mori n.4  
Unità immobiliare ad uso abitativo elevata su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato facente parte di un fabbricato quadrifamiliare ubicato nel Comune di Pieve a Nievole (PT); l'unità in questione, con ingresso dal Piazzale Don Marino Mori n.4, è così composta (vedi elaborati grafici allegati n.2.1, n.2.2 e n.2.3): al piano seminterrato da una taverna, un disimpegno, un bagno, un'autorimessa oltre a rampa carrabile di collegamento con il piano strada; al piano terra rialzato da un ingresso, un soggiorno e una cucina oltre ad un unico terrazzo che si sviluppa su due lati dell'abitazione con sottostante giardino esclusivo; al piano primo da un disimpegno, due camere e un bagno oltre a due terrazzi; al piano secondo da due locali soffitta oltre ad un bagno e un terrazzo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1107, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 1107, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (16/24)  
Valore di stima del bene: € 97.576,55  
In seguito ad indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto della presente stima, tenuto conto dello stato di manutenzione attuale dell'edificio, sono emersi valori unitari per alcune tipologie immobiliari ubicate nel Comune di Pieve a Nievole, che di seguito si espongono.

#### Annunci immobiliari.

Lo scrivente ha reperito in rete alcuni annunci di vendita di immobili ubicati nel Comune di Pieve a Nievole, nelle vicinanze della consistenza immobiliare oggetto della procedura. Si allegano alla presente relazione i relativi annunci con il n. 11.1, il n.11.2 e il n.11.3 nonché con il n. 8.2 la tabella riepilogativa in cui è anche evidenziato che il sottoscritto ha effettuato una media dei valori reperiti ed ha poi applicato al risultato un ulteriore abbattimento del 10%, essendo detti valori non di compravendita effettiva ma bensì, appunto, di offerta sul mercato e quindi potenzialmente soggetti ad un ribasso prevedibile in una normale trattativa tra soggetto acquirente e soggetto venditore.

Pertanto ad un immobile con caratteristiche simili alle unità oggetto della presente relazione, in uno stato manutentivo da ritenersi comunque sufficiente, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 988,71.

#### Compravendite recenti.

Lo scrivente in seguito a visure presso la Conservatoria Immobiliare di Pescia ha reperito tre recenti compravendite di cui si espongono in una tabella riepilogativa (vedi allegato n.8.3) i relativi dati attinti dai titoli (vedi allegati n. 11.4, 11.5 e 11.6) e utili alla comparazione, inerenti unità immobiliari ubicate nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura ed aventi uguale destinazione; si precisa che non è stato possibile reperire compravendite recenti per immobili aventi categoria catastale A/2 come quello in esame, a cui è stata assegnata la classe 1°, pertanto lo scrivente ha optato per la consultazione di immobili con categoria catastale A/3

aventi però una classe tra la 4° e la 6° con una rendita unitaria per vano vicina all'immobile trattato nella presente relazione.

Lo scrivente ha appurato che non tutti i contratti (vedi sempre allegato n.8.3) hanno riguardato immobili costruiti e/o ristrutturati, si presume, nella stessa epoca del fabbricato in esame e quindi il loro valore è stato ragguagliato, con incrementi fino al 15%, allo stato di manutenzione che caratterizza la consistenza immobiliare oggetto della procedura, nonché un ulteriore incremento del 10% in base alla tipologia e alle dimensioni dell'unità immobiliare esaminata.

Pertanto ad una unità immobiliare adibita ad abitazione e con caratteristiche simili all'unità oggetto della presente relazione è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio di €/mq 904,09.

Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In base alle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e risalenti al 2° semestre dell'anno 2018 (vedi allegato n.11.7), i valori unitari per la tipologia di immobile inerente la presente perizia, ovvero per similitudine abitazioni di tipo civile e con stato conservativo normale, sono compresi tra €/mq 1.450,00 ed €/mq 1.600,00.

È noto ormai che la giurisprudenza e la stessa Agenzia delle Entrate, che ne cura le pubblicazioni, ritengano le tabelle dell'O.M.I. non uno strumento da applicare per la stima del valore di mercato nel campo immobiliare ma bensì un mero riferimento iniziale per intraprendere poi l'effettiva ricerca di mercato che può ovviamente anche condurre a valori notevolmente divergenti. In questa sede comunque lo scrivente ha ritenuto opportuno citare anche detto strumento, pur sempre ufficiale, al solo scopo di verificare la sussistenza o meno di differenze di valore talmente elevato che avrebbero quindi indotto il sottoscritto ad eseguire ulteriori approfondimenti nella ricerca di comparabili.

Si può infatti notare che il valore unitario inerente l'abitazione e dedotto dalla media delle ricerche di mercato sopra esposte è inferiore al minimo riportato nella pubblicazione dell'O.M.I., ma lo scrivente ritiene che detta differenza sia comunque comprensibile proprio in base alle limitazioni imposte all'attendibilità di detto strumento già sopra descritte e tenendo anche conto dello stato manutentivo dell'edificio.

Determinazione del valore di mercato.

In base ai valori attinti ed esposti sopra lo scrivente ritiene che il valore di mercato unitario medio da attribuire alla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia sia pari ad €/mq  $(988,71 + 904,09) / 2 =$  €/mq 946,40 arrotondabile ad €/mq 946,00.

Quindi il valore commerciale delle due unità immobiliari sopradescritte e facenti parte della consistenza immobiliare oggetto della procedura di esecuzione ammonta ad € 157.357,93, a cui deve essere detratta la quota di € 11.000,00 inerente i costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale sopra stimati al paragrafo dedicato ottenendo così un risultato di € 146.357,93 (quindi con un valore unitario definitivo per il fabbricato e le relative pertinenze di €/mq 880,24), il cui procedimento di calcolo si espone nella tabella allegata con il n.8.4.

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* detiene la quota parte di 16/24 della piena proprietà delle unità immobiliari sopra descritte e pertanto il valore i detta quota ammonta ad €  $146.357,93 * 16/24 =$  € 97.571,95.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Pieve a Nievole (PT) - Piazzale Don Marino	166,27 mq	880,24 €/mq	€ 146.357,50	66,67%	€ 97.576,55



Mori n.4					
Valore di stima:					€ 97.576,55



Valore di stima: € 97.576,55

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%



**Valore finale di stima: € 87.818,90**

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un asta immobiliare può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una libera vendita tra privati il sottoscritto, a suo avviso, ritiene di applicare al valore stimato di cui sopra un ultimo abbattimento del 10% ottenendo così, con l'arrotondamento, un valore definitivo arrotondabile ad € 87.800,00 (euro ottantasettemilaottocento/00).

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Unità Nazionale n.45  
 Unità immobiliare ad uso abitazione, situata al piano primo di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Pieve a Nievole (PT) in Via Unità Nazionale n.45, così composta (vedi elaborati grafici allegati n.2.10 e n.2.11): ingresso / soggiorno, angolo cottura, guardaroba, una camera, un bagno, un disimpegno e un terrazzo frontale oltre ad autorimessa ubicata al piano interrato.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 830, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 9, Part. 830, Sub. 12, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 63.227,13  
 In seguito ad indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto della presente stima, tenuto conto dello stato di manutenzione attuale dell'edificio, sono emersi valori unitari per alcune tipologie immobiliari ubicate nel Comune di Pieve a Nievole, che di seguito si espongono.

Annunci immobiliari.

Lo scrivente ha reperito in rete alcuni annunci di vendita di immobili ubicati nel Comune di Pieve a Nievole, nelle vicinanze della consistenza immobiliare oggetto della procedura. Si allega alla presente relazione con il n. 8.6 la tabella riepilogativa oltre ai relativi annunci con il n. 11.8, il n.11.9 e il n.11.10.

Al fine di ragguagliare le tipologie di immobili reperiti come comparabili dallo scrivente alla tipologia dell'abitazione oggetto di procedura, e in particolare allo stato manutentivo della stessa, si è ritenuto opportuno applicare in base all'epoca presunta di costruzione ovvero ristrutturazione del bene preso a riferimento, come desumibile dal relativo annuncio, un abbattimento fino al 20% dei valori di offerta, come riportato nella tabella suindicata.

Infine come evidenziato sempre nella tabella (vedi ancora allegato n.8.6) il sottoscritto ha effettuato una media dei valori reperiti ed ha poi applicato al risultato un ulteriore abbattimento del 10%, essendo detti valori non di compravendita effettiva ma bensì, appunto, di offerta sul mercato e quindi potenzialmente soggetti ad un ribasso prevedibile in una normale trattativa tra soggetto acquirente e soggetto venditore. Pertanto ad un immobile con caratteristiche simili alle unità oggetto della presente relazione, in uno stato manutentivo da ritenersi comunque sufficiente, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 933,94.

#### Compravendite recenti.

Lo scrivente in seguito a visure presso la Conservatoria Immobiliare di Pescia ha reperito tre recenti compravendite di cui si espongono in una tabella riepilogativa (vedi allegato n.8.7) i relativi dati attinti dai titoli (vedi allegati n. 11.11, 11.12 e 11.13) e utili alla comparazione, inerenti unità immobiliari ubicate nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura ed aventi uguale destinazione.

Lo scrivente ha appurato che non tutti i contratti (vedi sempre allegato n.8.7) hanno riguardato immobili costruiti e/o ristrutturati, si presume, nella stessa epoca del fabbricato in esame e quindi il loro valore è stato ragguagliato, con abbattimenti ovvero incrementi fino dal 10% al 20%, allo stato di manutenzione che caratterizza la consistenza immobiliare oggetto della procedura.

Pertanto ad una unità immobiliare adibita ad abitazione e con caratteristiche simili all'unità oggetto della presente relazione è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio di €/mq 773,26.

#### Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In base alle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e risalenti al 2° semestre dell'anno 2018 (vedi allegato n.11.14), i valori unitari per la tipologia di immobile inerente la presente perizia, ovvero per similitudine abitazioni di tipo economico e con stato conservativo normale, sono compresi tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.250,00.

È noto ormai che la giurisprudenza e la stessa Agenzia delle Entrate, che ne cura le pubblicazioni, ritengano le tabelle dell'O.M.I. non uno strumento da applicare per la stima del valore di mercato nel campo immobiliare ma bensì un mero riferimento iniziale per intraprendere poi l'effettiva ricerca di mercato che può ovviamente anche condurre a valori notevolmente divergenti. In questa sede comunque lo scrivente ha ritenuto opportuno citare anche detto strumento, pur sempre ufficiale, al solo scopo di verificare la sussistenza o meno di differenze di valore talmente elevato che avrebbero quindi indotto il sottoscritto ad eseguire ulteriori approfondimenti nella ricerca di comparabili.

Si può infatti notare che il valore unitario inerente l'abitazione e dedotto dalla media delle ricerche di mercato sopra esposte è inferiore al minimo riportato nella pubblicazione dell'O.M.I., ma lo scrivente ritiene che detta differenza sia comunque comprensibile proprio in base alle limitazioni imposte all'attendibilità di detto strumento già sopra descritte e tenendo anche conto dello stato manutentivo dell'edificio.

#### Determinazione del valore di mercato.

In base ai valori attinti ed esposti sopra lo scrivente ritiene che il valore di mercato unitario medio da attribuire alla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia sia pari ad €/mq  $(933,94 + 773,26) / 2 = €/mq 853,60$  arrotondabile ad €/mq 854,00.

Quindi il valore commerciale dell'abitazione oggetto della procedura di esecuzione ammonta ad € 72.129,20, a cui deve essere detratta la quota di € 8.500,00 inerente i costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale sopra stimati al paragrafo dedicato nonché le spese condominiali arretrate di € 402,08 suindicate ottenendo così un risultato di € 63.227,12

(quindi con un valore unitario definitivo per il fabbricato e le relative pertinenze di €/mq 748,25), il cui procedimento di calcolo si espone nella tabella allegata con il n.8.8.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - Via Unità Nazionale n.45	84,50 mq	748,25 €/mq	€ 63.227,13	100,00%	€ 63.227,13
Valore di stima:					€ 63.227,13

Valore di stima: € 63.227,12

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	20,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 44.258,98**

Adeguatezza del contratto di locazione in essere

Lo scrivente, come già comunicato in precedenza, ha ottenuto dall'esecutato una copia del contratto di locazione inerente le due unità immobiliari facenti parte della consistenza immobiliare in oggetto (vedi allegato n.9.3), i cui estremi di registrazione sono stati poi confermati dall'Agenzia delle Entrate di Pistoia, in seguito a relativa istanza del 04/09/2019 (vedi allegato n.9.1); in forza di detto contratto i soggetti terzi presenti sul posto usufruiscono al momento di dette unità immobiliari come abitazione. Il canone stabilito nel contratto di locazione ammonta ad €/mese 400,00 (quattrocento/00).

Il sottoscritto al fine di reperire dei comparabili in merito ha trovato in rete una copia dell' accordo territoriale sulle locazioni a canone concordato nel Comune di Pieve a Nievole del 31/05/2018, in base al quale l'abitazione in oggetto ricadrebbe nella fascia B con un canone medio unitario di €/mq 4,80 ottenendo così un canone mensile di € 405,60 calcolato in base alla superficie lorda determinabile ai sensi del D.P.R. 138 del 23/03/1998.

Lo scrivente ha anche verificato le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e risalenti al 2° semestre dell'anno 2018 (vedi ancora allegato n.11.14), in cui i valori unitari per la tipologia di immobile inerente la presente perizia sono compresi tra €/mq 3,80 ed €/mq 4,80 e riferiti alla superficie netta il canone mensile si aggirerebbe intorno ad € 300,00.

Anche consultando gli annunci immobiliari per abitazioni simili ubicate nelle vicinanze lo scrivente ha reperito offerte di locazione con canoni mensili da € 500,00 ad € 600,00.

In base a quanto sopra esplicito lo scrivente ritiene pertanto il canone mensile di €/mese 400,00, di cui al contratto di locazione riferito alle due unità immobiliari facenti parte della consistenza

immobiliare oggetto della presente esecuzione (vedi ancora allegato n.9.3), adeguato in base alle dimensioni della cosa locata, al suo attuale stato di manutenzione ed infine all'ubicazione della stessa ovvero non nelle vicinanze rispetto al centro del Comune di appartenenza ed ai relativi servizi che quest'ultimo offre al cittadino.

Abbattimento del valore di mercato in seguito alla locazione in essere.

Dato che le due unità immobiliari sopra descritte sono al momento occupate da terzi in forza di contratto di locazione (vedi allegato n.9.3) lo scrivente ritiene che tale situazione comporti una minore appetibilità sul mercato in quanto la richiesta maggiore riguarda per lo più abitazioni libere e subito usufruibili. Pertanto un immobile locato susciterebbe solamente l'interesse di soggetti che hanno intenzione di acquistare immobili per mero investimento di capitali liquidi, valutando preventivamente l'effettiva convenienza dell'operazione.

Pertanto esaminati gli aspetti di cui sopra il sottoscritto, a suo avviso, ritiene di applicare al valore stimato di cui sopra un abbattimento del 20% ottenendo così, con l'arrotondamento, un valore arrotondabile ad € 50.600,00 (euro cinquantamila/seicento/00).

Abbattimento che tiene conto delle difficoltà di un aggiudicatario in sede di asta immobiliare.

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un asta immobiliare può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una libera vendita tra privati il sottoscritto, a suo avviso, ritiene di applicare al valore stimato di cui sopra un ultimo abbattimento del 10% ottenendo così, con l'arrotondamento, un valore definitivo arrotondabile ad € 44.300,00 (euro quarantaquattromilatrecento/00).

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 31/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Vernocchi Giovanni

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - copie raccomandate A/R per sopralluogo (Aggiornamento al 25/06/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - elaborati grafici rilievo unità immobiliari (Aggiornamento al 16/07/2019)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - estratti di mappa catastale, visure catastali e planimetrie catastali (Aggiornamento al 29/10/2019)
- ✓ N° 4 Altri allegati - estratti cartografici del Comune di Pieve a Nievole e relativa normativa locale (Aggiornamento al 01/10/2019)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - ultimi titoli edilizi sostanziali reperiti presso il Comune di Pieve a Nievole (Aggiornamento al 24/09/2019)

- ✓ N° 6 Altri allegati - visure alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, integrative alla documentazione ipocatastale fornita (Aggiornamento al 28/10/2019)
- ✓ N° 7 Foto - documentazione fotografica e planimetria con relativi punti di vista foto (Aggiornamento al 16/07/2019)
- ✓ N° 8 Altri allegati - tabelle riepilogative allegate alla presente relazione (Aggiornamento al 31/10/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - richiesta ricerca locazioni all'Agenzia delle Entrate di Pistoia, relativa risposta dell'Ufficio e copia contratto di locazione (Aggiornamento al 17/09/2019)
- ✓ N° 10 Altri allegati - copia titoli di provenienza (Aggiornamento al 17/09/2019)
- ✓ N° 11 Altri allegati - copia documenti da cui sono stati attinti i dati comparativi (Aggiornamento al 10/10/2019)
- ✓ N° 12 Altri allegati - copia certificati di residenza (Aggiornamento al 08/10/2019)
- ✓ N° 13 Altri allegati - copia corrispondenza con Amministratore di condominio (Aggiornamento al 29/10/2019)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Piazzale Don Marino Mori n.4  
Unità immobiliare ad uso abitativo elevata su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato facente parte di un fabbricato quadrifamiliare ubicato nel Comune di Pieve a Nievole (PT); l'unità in questione, con ingresso dal Piazzale Don Marino Mori n.4, è così composta (vedi elaborati grafici allegati n.2.1, n.2.2 e n.2.3): al piano seminterrato da una taverna, un disimpegno, un bagno, un'autorimessa oltre a rampa carrabile di collegamento con il piano strada; al piano terra rialzato da un ingresso, un soggiorno e una cucina oltre ad un unico terrazzo che si sviluppa su due lati dell'abitazione con sottostante giardino esclusivo; al piano primo da un disimpegno, due camere e un bagno oltre a due terrazzi; al piano secondo da due locali soffitta oltre ad un bagno e un terrazzo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1107, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 1107, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (16/24)  
Destinazione urbanistica: L'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta ricade nelle "Aree urbane di completamento - sottozona B3 - Edifici plurifamiliari isolati, schiere, case in linea" secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole (vedi allegato n.4.1) e come descritti agli articoli da 21.2 a 21.5 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi sempre allegato n.4.3).

**Prezzo base d'asta: € 87.818,90**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Unità Nazionale n.45  
Unità immobiliare ad uso abitazione, situata al piano primo di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Pieve a Nievole (PT) in Via Unità Nazionale n.45, così composta (vedi elaborati grafici allegati n.2.10 e n.2.11): ingresso / soggiorno, angolo cottura, guardaroba, una camera, un bagno, un disimpegno e un terrazzo frontale oltre ad autorimessa ubicata al piano interrato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 830, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 9, Part. 830, Sub. 12, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'intero edificio di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta ricade nelle "Aree urbane di completamento - sottozona B3 - Edifici plurifamiliari isolati, schiere, case in linea" secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole (vedi allegato n.4.2) e come descritti agli articoli da 21.2 a 21.5 delle Norme Tecniche di Attuazione (vedi sempre allegato n.4.3).

**Prezzo base d'asta: € 44.258,98**



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2019 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.818,90



Bene N° 1 - Terratetto			
<b>Ubicazione:</b>	Pieve a Nievole (PT) - Piazzale Don Marino Mori n.4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	16/24
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1107, Sub. 3, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 1107, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	166,27 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione, comunque con rifiniture ed impianti risalenti a circa 10-15 anni addietro, visibilmente mantenuta in maniera sufficiente nel tempo dagli occupanti e pertanto necessitante oggi di tutti quelli interventi che saranno comunque compresi all'interno dei lavori manutenzione ordinaria e/o straordinaria intrapresi, solitamente, in occasione dell'insediamento di un nuovo soggetto all'interno di un immobile con rifiniture non recenti.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso abitativo elevata su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato facente parte di un fabbricato quadrifamiliare ubicato nel Comune di Pieve a Nievole (PT); l'unità in questione, con ingresso dal Piazzale Don Marino Mori n.4, è così composta (vedi elaborati grafici allegati n.2.1, n.2.2 e n.2.3): al piano seminterrato da una taverna, un disimpegno, un bagno, un'autorimessa oltre a rampa carrabile di collegamento con il piano strada; al piano terra rialzato da un ingresso, un soggiorno e una cucina oltre ad un unico terrazzo che si sviluppa su due lati dell'abitazione con sottostante giardino esclusivo; al piano primo da un disimpegno, due camere e un bagno oltre a due terrazzi; al piano secondo da due locali soffitta oltre ad un bagno e un terrazzo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	In seguito al sopralluogo avvenuto in data 16/07/2019 lo scrivente ha potuto appurare da quanto affermato dal Sig. **** Omissis **** presente alle operazioni di rilievo che la consistenza immobiliare oggetto di procedura è al momento occupata dallo stesso, dal coniuge e da un figlio. Si allega anche il certificato di residenza (vedi allegato n.12) inviato via pec, su richiesta del sottoscritto, dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve a Nievole in data 08/10/2019 dove sono riportati i soggetti residenti presso le unità immobiliari sopra descritte a conferma di quanto comunicato allo scrivente dall'esecutato il giorno del sopralluogo.		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.258,98

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pieve a Nievole (PT) - Via Unità Nazionale n.45		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 830, Sub. 6, Categoria A3 - Fg. 9, Part. 830, Sub. 12, Categoria C6	<b>Superficie</b>	84,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione, comunque con rifiniture ed impianti risalenti a circa 20-25 anni addietro, visibilmente mantenuta in maniera sufficiente nel tempo dagli occupanti e pertanto necessitante oggi di tutti quelli interventi che saranno comunque compresi all'interno dei lavori manutenzione ordinaria e/o straordinaria intrapresi, solitamente, in occasione dell'insediamento di un nuovo soggetto all'interno di un immobile con rifiniture non recenti.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso abitazione, situata al piano primo di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Pieve a Nievole (PT) in Via Unità Nazionale n.45, così composta (vedi elaborati grafici allegati		

	n.2.10 e n.2.11): ingresso / soggiorno, angolo cottura, guardaroba, una camera, un bagno, un disimpegno e un terrazzo frontale oltre ad autorimessa ubicata al piano interrato.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - TERRATETTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - PIAZZALE DON MARINO MORI N.4

---

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 12/04/2019

Reg. gen. 1863 - Reg. part. 1259

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione contro del 12/04/2019, reg. gen. 1863, reg. part. 1259 - vedi copia titolo e nota già agli atti - verbale di pignoramento immobili del 02/04/2019, repertorio n.1299, degli Ufficiali Giudiziari di Pistoia, a favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed inerente l'intera consistenza immobiliare oggetto della presente procedura comprese le due unità immobiliari sopra descritte in base alle quota di comproprietà detenuta dal soggetto esecutato.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UNITÀ NAZIONALE N.45

---

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 12/04/2019

Reg. gen. 1863 - Reg. part. 1259

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Trascrizione contro del 12/04/2019, reg. gen. 1863, reg. part. 1259 - vedi copia titolo e nota già agli atti - verbale di pignoramento immobili del 02/04/2019, repertorio n.1299, degli Ufficiali Giudiziari di Pistoia, a favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed inerente l'intera consistenza immobiliare oggetto della presente procedura comprese le due unità immobiliari sopra descritte in base alle quota di comproprietà detenuta dal soggetto esecutato.