

# TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bacci Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2020 del R.G.E.

promossa da

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



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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	8
Titolarità .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	10
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	11
Consistenza .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	14
Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	16
Precisazioni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	17



Patti .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	17
Stato conservativo .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	18
Parti Comuni.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	18
Servitù, censo, livello, usi civici .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	21
Stato di occupazione .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	22
Provenienze Ventennali .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	26
Normativa urbanistica .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	29



Regolarità edilizia .....	31
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	32
Stima / Formazione lotti.....	33
Riepilogo bando d'asta.....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 167/2020 del R.G.E. ....	42
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 165.396,42</b> .....	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	44
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1° .....	44
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA .....	45

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

In data 28/10/2020, il sottoscritto Geom. Bacci Monica, con studio in Via Amendola, 27 - 51017 - Pescia (PT), email monica.bacci@ngi.it, PEC monica.bacci@geopec.it, Tel. 0572 477 658, Fax 0572 477 658, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , PIANO T-1°**

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra villetta unifamiliare per civile abitazione elevata di N°2 Piani fuori terra, sita in Comune di Sambuca Pistoiese (PT), Località "PIAN DELLA VIOLA", N°4/A, con annessa cantina ed adiacente locale autorimessa e, corredata da resede circostante in proprietà esclusiva. In particolare l'abitazione, alla quale si accede dalla Via Pubblica mediante servitù di passo e transito da esercitarsi in parte su proprietà di terzi ed in parte su terreno di proprietà della debitrice, -non oggetto della presente Procedura Esecutiva-, fino a raggiungere la corte, si compone al Piano Terreno di ingresso-disimpegno, cucina con dispensa-ripostiglio, ampio pranzo-soggiorno con doppio volume, bagno e locale cantina uso lavanderia, oltre a scala di collegamento con il Piano Primo dove si trovano disimpegno, studio, N°2 camere di cui una con balcone, bagno e, terrazza di notevole consistenza.

L'autorimessa pertinenziale costituita da unico vano, accessibile direttamente dall'esterno, risulta collegata internamente con i locali abitativi mediante passaggio dalla cantina.

Si rileva che la villetta pur dotata di impianto di riscaldamento, è sprovvista degli elementi radianti; significando che i termosifoni "classici" sono presenti in loco e, quindi dovranno solo essere messi in opera, mentre quelli a "parete" destinati allo studio posto al Piano Primo dovranno essere acquistati. Al momento risulta installato solo il radiatore nella cucina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### ACCESSO

Si precisa che in data 13 Gennaio 2021 veniva inviata presso la residenza della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (rilevata dal Certificato rilasciato dall'Ufficio D'Anagrafe del Comune di Sambuca Pistoiese) lettera Raccomandata con Prova di Consegna, con la quale si dava atto del sopralluogo ai beni eseguiti per il giorno 27 Gennaio 2021 alle Ore



14,30. Nonostante alla data stabilita non fosse ancora ritornata la Prova di Consegna e, dalla "tracciabilità" effettuata presso il sito delle Poste Italiane la Raccomandata risultava in giacenza presso l'Ufficio Postale di Sambuca Pistoiese, il sottoscritto C.T.U. si recava sui luoghi e, verificata l'assenza della debitrice lasciava all'interno della cassetta delle lettere la Comunicazione di sopralluogo inserendo i recapiti telefonici dello studio e personale, affinché l'interessata potesse prendere contatto per fissare una nuova visita. Significando che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contattava lo Studio del C.T.U. il 22 Giugno 2021, permettendo quindi l'accesso ai beni - senza necessità di interventi da parte della Forza Pubblica e del fabbro- per il giorno 08 Luglio 2021 alle Ore 10,30.

ZONA \* \* \*

La proprietà in esame si trova collocata all'interno di un borgo di recente costruzione denominato "Pian della Viola", nell'ambito della Frazione Frassignoni, che altro non è che un paese dell'Appennino Tosco-Emiliano situato a circa 750 Mt. SLM nel territorio del Comune di Sambuca Pistoiese.

Più precisamente l'ultima frazione di Sambuca prima di Pracchia, posizionata sul versante Est della valle del fiume Reno, che segna il confine naturale tra Emilia e Toscana.

Il paese, non rispetta la disposizione topografica tradizionale, che è quella di essere costruito intorno ad un unico centro, ma è caratterizzato da numerose borgate sparse, a salire su tutto il Monte Pidocchina.

Ogni borgata ha un suo nome e si estende su varie altitudini.

Per quanto riguarda "Pian della Viola" è importate riferire che la stessa si trova ad una altitudine di 811 Mt. SLM, ed è fra i borghi che si incontrano salendo, meno popolati, caratterizzato da case sparse e per lo più utilizzate come seconde abitazioni.

Proprio per la peculiarità di non essere collocata intorno ad un unico centro, Pian della Viola, risulta isolata rispetto a servizi pubblici e privati, a strutture ed infrastrutture, evidenziando che il borgo più vicino che ospita un circolo ARCI e sede Proloco, è quello di Case Andreani; altrimenti bisognerà scendere fino al centro di Sambuca Pistoiese.

Per quanto riguarda la viabilità, si da atto che trattasi di strada di montagna con difficoltà tipiche nel periodo invernale.

Non sono presenti per quella zona servizi di trasporto pubblico, tuttavia è possibile raggiungere le borgate limitrofe, il Monte Pidocchina e, il centro abitato del Comune di Sambuca Pistoiese.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra appezzamento di terreno di forma pressochè regolare e di natura boschiva e montana, avente superficie catastale di MQ. 1.260,00, sito in Comune di Sambuca Pistoiese (PT), Località "PIAN DELLA VIOLA".

In particolare il terreno, adiacente alla villetta unifamiliare con autorimessa e resede, costituenti il BENE N°1, per la sua collocazione e la forte pendenza rispetto alla sede stradale, non ha un accesso autonomo e, quindi la sola possibilità di poterlo raggiungere è attraverso servitù di passo e transito da esercitarsi in parte su proprietà di terzi ed in parte su terreno di proprietà della debitrice, -non oggetto della presente Procedura Esecutiva-, fino ad arrivare alla corte circostante della proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

#### ACCESSO

Si precisa che in data 13 Gennaio 2021 veniva inviata presso la residenza della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (rilevata dal Certificato rilasciato dall'Ufficio D'Anagrafe del Comune di Sambuca Pistoiese) lettera Raccomandata con Prova di Consegna, con la quale si dava atto del sopralluogo ai beni eseguiti per il giorno 27 Gennaio 2021 alle Ore 14,30. Nonostante alla data stabilita non fosse ancora ritornata la Prova di Consegna e, dalla "tracciabilità" effettuata presso il sito delle Poste Italiane la Raccomandata risultava in giacenza presso l'Ufficio Postale di Sambuca Pistoiese, il sottoscritto C.T.U. si recava sui luoghi e, verificata l'assenza della debitrice lasciava all'interno della cassetta delle lettere la Comunicazione di sopralluogo inserendo i recapiti telefonici dello studio e personale, affinché l'interessata potesse prendere contatto per fissare una nuova visita. Significando che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contattava lo Studio del C.T.U. il 22 Giugno 2021, permettendo quindi l'accesso ai beni - senza necessità di interventi da parte della Forza Pubblica e del fabbro- per il giorno 08 Luglio 2021 alle Ore 10,30.

Tuttavia le attività peritali consistenti nel rilievo fotografico sono state compiute anche durante il sopralluogo del 27 Gennaio 2021.

#### ZONA

\* \* \*

La proprietà in esame si trova collocata all'interno di un borgo di recente costruzione denominato "Pian della Viola", nell'ambito della Frazione Frassignoni, che altro non è che un paese dell'Appennino Tosco-Emiliano situato a circa 750 Mt. SLM nel territorio del Comune di Sambuca Pistoiese.

Più precisamente l'ultima frazione di Sambuca prima di Pracchia, posizionata sul versante Est della valle del fiume Reno, che segna il confine naturale tra Emilia e Toscana.

Il paese, non rispetta la disposizione topografica tradizionale, che è quella di essere costruito intorno ad un unico centro, ma è caratterizzato da numerose borgate sparse, a salire su tutto il Monte Pidocchina.

Ogni borgata ha un suo nome e si estende su varie altitudini.

Per quanto riguarda "Pian della Viola" è importante riferire che la stessa si trova ad una altitudine di 811 Mt. SLM, ed è fra i borghi che si incontrano salendo, meno popolati, caratterizzato da case sparse e per lo più utilizzate come seconde abitazioni.

Proprio per la peculiarità di non essere collocata intorno ad un unico centro, Pian della Viola, risulta isolata rispetto a servizi pubblici e privati, a strutture ed infrastrutture, evidenziando che il borgo più vicino che ospita un circolo ARCI e sede Proloco, è quello di Case Andreani; altrimenti bisognerà scendere fino al centro di Sambuca Pistoiese.

Per quanto riguarda la viabilità, si da atto che trattasi di strada di montagna con difficoltà tipiche nel periodo invernale.

Non sono presenti per quella zona servizi di trasporto pubblico, tuttavia è possibile raggiungere le borgate limitrofe, il Monte Pidocchina e, il centro abitato del Comune di Sambuca Pistoiese.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , PIANO T-1°**

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

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dell'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal Notaio Trotta Antonio, con studio in Firenze, Iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Pavia, Vigevano e Voghera, in data 23 Ottobre 2020, riporta puntualmente sia le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale che quelle relative alla identificazione catastale aggiornata e corretta dei beni pignorati con indicazione della precedente rappresentazione nel ventennio.

Come già ampiamente descritto nella Istanza del C.T.U. depositata il 12 Novembre 2020, si riferisce che il Pignoramento Immobiliare e la relativa Nota di Trascrizione colpiscono l'appezzamento di terreno indentificato al Catasto Terreni del Comune di Sambuca Pistoiese in Foglio di Mappa N°38 dal Mappale N°576, che rappresenta l'originario lotto sul quale, in parte è stata costruita la villetta per civile abitazione con autorimessa (BENE N°1) e, su cui insistono la corte circostante e la consistenza del BENE N°2, nonostante lo stesso a far data dal 29 Febbraio 2008, risulti frazionato con creazione delle seguenti Particelle:

- N°692 di Mq.1.260 rimasta al Catasto Terreni (BENE N°2);
- N°693 passata all'urbano con Tipo Mappale N°PT002652 del 29 Febbraio 2008.

Significando che dal 28 Maggio 2008 con Protocollo N°PT0094073 (costituzione N°790.1/2008) sono state costituite le seguenti unità immobiliari:

- villetta per civile abitazione, in Foglio di Mappa N°38, Mappale N°693 Subalterno N°2, Categoria Catastale A/7, Classe 3^, Vani 8,5, Superficie Catastale MQ.180, Rendita Catastale 482,89;
- autorimessa pertinenziale, in Foglio di Mappa N°38, Mappale N°693 Subalterno N°3, Categoria Catastale C/6, Classe 3^, MQ.20, Superficie Catastale MQ.24, Rendita Catastale 35,12;
- corte circostante in Foglio di Mappa N°38, Mappale N°693 Subalterno N°1.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBIcato A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

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

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dall'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal Notaio Trotta Antonio, con studio in Firenze, Iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Pavia, Vigevano e Voghera, in data 23 Ottobre 2020, riporta puntualmente sia le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale che quelle relative alla identificazione catastale aggiornata e corretta dei beni pignorati con indicazione della precedente rappresentazione nel ventennio.

Come già ampiamente descritto nella Istanza del C.T.U. depositata il 12 Novembre 2020, si riferisce che il Pignoramento Immobiliare e la relativa Nota di Trascrizione colpiscono l'appezzamento di terreno indentificato al Catasto Terreni del Comune di Sambuca Pistoiese in Foglio di Mappa N°38 dal Mappale N°576, che rappresenta l'originario lotto sul quale, in parte è stata costruita la villetta per civile abitazione con autorimessa (BENE N°1) e, su cui insistono la corte circostante e la consistenza del BENE N°2, nonostante lo stesso a far data dal 29 Febbraio 2008, risulti frazionato con creazione delle seguenti Particelle:

- N°692 di Mq.1.260 rimasta al Catasto Terreni (BENE N°2);
- N°693 passata all'urbano con Tipo Mappale N°PT002652 del 29 Febbraio 2008.

Significando che dal 28 Maggio 2008 con Protocollo N°PT0094073 (costituzione N°790.1/2008) sono state costituite le seguenti unità immobiliari:

- villetta per civile abitazione, in Foglio di Mappa N°38, Mappale N°693 Subalterno N°2, Categoria Catastale A/7, Classe 3^, Vani 8,5, Superficie Catastale MQ.180, Rendita Catastale 482,89;
- autorimessa pertinenziale, in Foglio di Mappa N°38, Mappale N°693 Subalterno N°3, Categoria Catastale C/6, Classe 3^, MQ.20, Superficie Catastale MQ.24, Rendita Catastale 35,12;
- corte circostante in Foglio di Mappa N°38, Mappale N°693 Subalterno N°1.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A, PIANO T-1°**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Si da atto che al momento dell'acquisto dei beni avvenuto in virtù di Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata dal Notaio PAOLA DE DOMINICIS in data 28 Dicembre 2001, REP.N°7.180, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava di stato civile NUBILE.

Secondo quanto si evince dal Certificato di Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07 Giugno 2007 ha contratto matrimonio in Montecatini Terme con il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Significando che, le Annotazioni a Margine, riportano la seguente informazione: "con Atto in data 27 Gennaio 2012, Rep.N°27/Racc.N°23, a rogito del Notaio Quaglia Cesare dei Distretti Notarili di Firenze, Pistoia e Prato, la sposa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con l'assenso dello sposo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entrambi residenti in Chiesina Uzzanese (PT), ha costituito un Fondo Patrimoniale.

Non si rileva la presenza della trascrizione del detto Atto presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare-.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

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)

Si da atto che al momento dell'acquisto dei beni avvenuto in virtù di Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata dal Notaio PAOLA DE DOMINICIS in data 28 Dicembre 2001, REP.N°7.180, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava di stato civile NUBILE.

Secondo quanto si evince dal Certificato di Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 07 Giugno 2007 ha contratto matrimonio in Montecatini Terme con il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Significando che, le Annotazioni a Margine, riportano la seguente informazione: "con Atto in data 27 Gennaio 2012, Rep.N°27/Racc.N°23, a rogito del Notaio Quaglia Cesare dei Distretti Notarili di Firenze, Pistoia e Prato, la sposa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con l'assenso dello sposo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entrambi residenti in Chiesina Uzzanese (PT), ha costituito un Fondo Patrimoniale.

Non si rileva la presenza della trascrizione del detto Atto presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare-.

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A, PIANO T-1°**

CONFINI DELL'INSIEME: Via Località Pian Della Viola, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per più lati, salvo se altri.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

CONFINI: Via Località Pian Della Viola, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per più lati, salvo se altri.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A, PIANO T-1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villetta Unifamiliare	0,00 mq	170,88 mq	1,00	170,88 mq	0,00 m	Terreno e Primo
Balcone	0,00 mq	4,17 mq	0,25	1,04 mq	0,00 m	Primo
Cantina	0,00 mq	8,55 mq	0,20	1,71 mq	2,41 m	Terreno
Terrazza	0,00 mq	35,45 mq	0,15	5,32 mq	0,00 m	Primo
Corte esclusiva	0,00 mq	591,57 mq	0,02	11,83 mq	0,00 m	
Autorimessa	0,00 mq	23,95 mq	0,50	11,97 mq	2,41 m	Terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>202,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>202,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'abitazione e, delle pertinenze sono state calcolate mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco dal C.T.U., confrontate con quelle indicate nel Permesso di Costruire a Sanatoria. La consistenza del resede circostante è stata ripresa dall'Elaborato Planimetrico.

Per quanto riguarda i coefficienti di ragguaglio applicati alle pertinenze, al fine della determinazione della superficie convenzionale, è possibile affermare quanto segue:

- al balcone, è stato attribuito un coefficiente pari allo 0,25, che rappresenta la consuetudine locale, ma che rispecchia anche quanto suggerito dal sistema;
- alla cantina, è stato attribuito un coefficiente pari allo 0,20, che rappresenta la consuetudine locale, ma che rispecchia anche quanto suggerito dal sistema;
- alla terrazza scoperta, è stato attribuito un coefficiente pari allo 0,15, che rispecchia quanto suggerito dal sistema;
- alla corte esclusiva, è stato attribuito un coefficiente pari allo 0,02 rispetto a quello previsto dal sistema (0,18) sia perché a livello locale è un valore riconosciuto ed utilizzato ricorrentemente sia perché la superficie è abbastanza estesa ed un coefficiente superiore a quello indicato peserebbe troppo sul singolo valore del terreno, anche in considerazione dello stato di abbandono e trascuratezza in cui si trova;
- alla autorimessa, è stato attribuito un coefficiente pari allo 0,50 in linea con la consuetudine locale.



Si riferisce che l'altezza dell'abitazione al Piano Terreno è di Mt. 2,83 nella zona ingresso, di Mt. 2,67 nel locale pranzo-soggiorno, mentre al Piano Primo abbiamo un'altezza in gronda di Mt. 2,76 e nel colmo di Mt. 3,90.



## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1260,00 mq	1260,00 mq	1,00	1260,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1260,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1260,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la superficie del terreno è stata ripresa dalle Visure Catastali eseguite d'Ufficio dal C.T.U.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A, PIANO T-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 23/08/1973	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 576 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3200 Reddito dominicale € 1,98 Reddito agrario € 1,65
Dal 23/08/1973 al 04/08/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 576 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1970 Reddito dominicale € 1,22 Reddito agrario € 1,02
Dal 04/08/1987 al 28/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 576 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1970 Reddito dominicale € 1,22 Reddito agrario € 1,02



Dal 28/12/2001 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 576 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1970 Reddito dominicale € 1,22 Reddito agrario € 1,02
Dal 29/02/2008 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 693 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 710 Reddito dominicale € 0,44 Reddito agrario € 0,37
Dal 29/02/2008 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 693 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 710
Dal 28/05/2008 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 693, Sub. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 20 Rendita € 35,12 Piano T
Dal 28/05/2008 al 28/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 693, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 Rendita € 318,14 Piano T-1°
Dal 28/05/2008 al 17/09/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 693, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 482,89 Piano T-1°
Dal 28/05/2008 al 17/09/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 693, Sub. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 20 Rendita € 35,12 Piano T
Dal 17/09/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 693, Sub. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 20 Rendita € 35,12 Piano T
Dal 17/09/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 693, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Rendita € 482,89 Piano T-1°
Dal 09/11/2015 al 27/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 693, Sub. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 20 Superficie catastale 180 mq Rendita € 35,12 Piano T



Dal 09/11/2015 al 27/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 693, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 Superficie catastale 180 mq Rendita € 482,89 Piano T-1°
------------------------------	-------------------	--

Si da atto che l'originario MAPPALE N°576 del FOGLIO N°38 del CATASTO TERRENI di MQ. 1.970, in virtù di Tipo di Frazionamento presentato il 29 Febbraio 2008 al Protocollo N°PT0026252, ha creato le seguenti PARTICELLE:

-la N°692 di MQ. 1.260, rimasta al CATASTO TERRENI che individua il BENE N°2;  
-la N°693 di MQ. 710, passata al CATASTO FABBRICATI con Tipo Mappale presentato il 29 Febbraio 2008 al Protocollo N°PT0026252. Significando che a seguito di Planimetrie di Nuova Costruzione depositate il 28 Maggio 2008 al Protocollo N°PT0094073, sono state costituite le seguenti unità immobiliari

BENE COMUNE NON CENSIBILE, (Corte Comune alla Villetta ed alla Autorimessa)  
FOGLIO N°38, MAPPALE N°693 SUBALTERNO N°1

A/7 (Villetta Unifamiliare, Piano Terra e Primo)  
FOGLIO N°38, MAPPALE N°693 SUBALTERNO N°2

C/6 (Autorimessa, Piano Terra)  
FOGLIO N°38, MAPPALE N°693 SUBALTERNO N°3

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 23/08/1973	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 576 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 3200 Reddito dominicale € 1,98 Reddito agrario € 1,65
Dal 23/08/1973 al 04/08/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 576 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1970 Reddito dominicale € 1,22 Reddito agrario € 1,02
Dal 04/08/1987 al 28/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 576 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1970 Reddito dominicale € 1,22 Reddito agrario € 1,02
Dal 28/12/2001 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 576 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1970 Reddito dominicale € 1,22 Reddito agrario € 1,02

Dal 29/02/2008 al 27/09/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 38, Part. 692 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 1260 Reddito dominicale € 0,78 Reddito agrario € 0,65
------------------------------	-------------------	--

Si da atto che l'originario MAPPALE N°576 del FOGLIO N°38 del CATASTO TERRENI di MQ. 1.970, in virtù di Tipo di Frazionamento presentato il 29 Febbraio 2008 al Protocollo N°PT0026252, ha creato le seguenti PARTICELLE:

-la N°692 di MQ. 1.260, rimasta al CATASTO TERRENI;

-la N°693 di MQ. 710, passata al CATASTO FABBRICATI con Tipo Mappale presentato il 29 Febbraio 2008 al Protocollo N°PT0026252. Significando che a seguito di Planimetrie di Nuova Costruzione depositate il 28 Maggio 2008 al Protocollo N°PT0094073, sono state costituite le seguenti unità immobiliari

BENE COMUNE NON CENSIBILE, (Corte Comune alla Villetta ed alla Autorimessa)  
FOGLIO N°38, MAPPALE N°693 SUBALTERNO N°1

A/7 (Villetta Unifamiliare, Piano Terra e Primo)  
FOGLIO N°38, MAPPALE N°693 SUBALTERNO N°2

C/6 (Autorimessa, Piano Terra)  
FOGLIO N°38, MAPPALE N°693 SUBALTERNO N°3  
che individuano il BENE N°1

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A, PIANO T-1°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	693	2		A7	3	8,5	180 mq	482,89 €	T-1°	
	38	693	3		C6	8	20	24 mq	35,12 €	T	
	38	693	1		E						

### Corrispondenza catastale

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

AGGIORNAMENTO CATASTALE- Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, risultano conformi allo stato di fatto del bene in oggetto.

Si evidenzia che le altezze riportate in corrispondenza delle gronde e del colmo al Piano Primo non corrispondono a quelle dei luoghi e risultanti dal Permesso di Costruire a Sanatoria. Tuttavia questa "difformità" non assume rilievo al fine dell'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto, che sussiste invece in tutti quei casi in cui la variazione influisce sulla corretta determinazione della rendita.

Il MAPPALE N°693 SUBALTERNO N°1 individua la corte circostante di fatto esclusiva alla proprietà, ma classificata come BENE COMUNE CENSIBILE alla villetta unifamiliare ed alla autorimessa.



Nessuna Nota da segnalare.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
38	692				Prato	2	1260 mq	0,78 €	0,65 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che, la coltura risultante dalla visura catastale è quella di Prato. Tuttavia dalle rilevazioni effettuate in loco trattasi di area destinata in parte a prato e sulla quale insiste in modo disseminato vegetazione spontanea, ed in parte a bosco misto.

Nessuna Nota da segnalare.



## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , PIANO T-1°**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Ipocatastale prevista dall'Art. 567, 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni



ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici.

Sono stati effettuati accessi diretti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sambuca Pistoiese, al fine della presa visione della Concessione Edilizia e dell'Accertamento di Conformità, con estrazione di copie relative ai beni in esame, per la verifica della conformità urbanistica.

Sono state espletate indagini presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Sambuca Pistoiese, per richiesta Certificato di Residenza e Stato di Famiglia della Debitrice.

Sono state espletate indagini presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montecatini Terme, per richiesta Certificato di Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio della Debitrice.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Ipocatastale prevista dall'Art. 567, 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici.

E' stato inoltre richiesto ed ottenuto presso il Comune di Sambuca Pistoiese, il Certificato di Destinazione Urbanistica.

#### **PATTI**

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , PIANO T-1°**

Gli Atti di Provenienza nel Ventennio e precedente, non hanno riscontrato la presenza di Patti riguardanti il bene interessato.

##### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

Gli Atti di Provenienza nel Ventennio e precedente, non hanno riscontrato la presenza di Patti riguardanti il bene interessato.

#### **STATO CONSERVATIVO**

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , PIANO T-1°**

La villetta pur essendo stata costruita in tempi recenti, presenta sia esternamente che internamente delle criticità riconducibili a sbollatura della tinteggiatura e distacco intonaco, che se non risolti attraverso interventi mirati, sono destinate a peggiorare. Chiaramente questo aspetto -sul quale comunque è possibile intervenire senza difficoltà o pregiudizio-, penalizza un pò l'appetibilità dell'intero complesso immobiliare, che si presenta invece armonioso e ben strutturato da un punto di vista architettonico, con buona scelta dei materiali che costituiscono le finiture interne.



Le facciate dell'immobile sono intonacate con sovrastante tinteggiatura, e denotano in alcune zone problemi legati alla sbollatura della pittura mentre in altre, addirittura il distacco dell'intonaco dalla muratura. Le problematiche sono particolarmente visibili e rilevanti sulla facciata principale e quella laterale esposta a Nord-Ovest, mentre le altre si presentano in buone condizioni conservative.

Internamente tutti i locali abitativi e quelli pertinenziali (cantina uso lavanderia e rimessa) si presentano intonacati e tinteggiati, anche se in corrispondenza delle porzioni esterne con criticità, si rilevano le medesime situazioni e, quindi nel dettaglio:

-al Piano Terreno sbollatura della pittura nella parte alta della parete sud della cucina in corrispondenza del soffitto e dello spigolo di intersezione con la parete ovest; lungo la parete ovest del soggiorno nella zona della porta-finestra sia in basso che in alto.

-al Piano Primo problematiche importanti di distacco tinteggiatura e intonaco nella parete dello studio lato sud. Per quanto riguarda l'autorimessa, si rileva che la stessa si presenta in buono stato conservativo, con le pareti ed il soffitto intonacati e tinteggiati ed è pavimentata.

La proprietà è circondata a mezzo di resede proprio non recintato, delimitato lato strada per una parte, da muro di cemento e per una parte sul lato ovest, da muretto di proprietà confinante.

Il resede si presenta non curato ed in alcune zone è diventato deposito di rifiuti e materiale di risulta.

La villetta intorno è circondata da un marciapiede di rigiro di notevole altezza, costituito dal solo massetto e quindi sprovvisto della pavimentazione.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

Il terreno in esame, risulta essere in totale stato di abbandono e con vegetazione invasiva. Non sono presenti recinzioni che ne delimitano lo spazio.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A, PIANO T-1°**

Il bene in esame non risulta inserito in alcun contesto condominiale e, non sono presenti in loco situazioni riconducibili a Parti Comuni con altre unità immobiliari e/o terreno. Significando che il resede circostante rappresentato catastalmente al CATASTO FABBRICATI in FOGLIO DI MAPPA N°38 dal MAPPALE N°693 SUBALTERNO N°1, nonostante la sua natura di BENE COMUNE NON CENSIBILE, di fatto deve intendersi esclusivo alla Proprietà costituita dalla Villetta Unifamiliare e, dalla Autorimessa.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

Il bene in esame non risulta inserito in alcun contesto condominiale e, non sono presenti in loco situazioni riconducibili a Parti Comuni con altre unità immobiliari e/o terreni.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A, PIANO T-1°**

Si evidenzia che, in occasione dell'Atto di Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso, ai rogiti del Notaio Zogheri Lorenzo in data 09 Marzo 2006, Rep.N°19.723/Racc.N°6.552, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- al N°1796 Reg.Part, con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava dai \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la Piena Proprietà di un piccolo appezzamento di terreno di forma irregolare, della superficie catastale di MQ. 455, sito in Comune di SAMBUCA PISTOIESE (PT), LOCALITA' "PIAN DELLA VIOLA", identificato al CATASTO TERRENI, in FOGLIO DI MAPPA N°38 dal MAPPALE N°691, i Venditori, per sè loro eredi ed aventi causa hanno costituito a Favore della loro residua Proprietà identificata in FOGLIO DI MAPPA N°38 dal MAPPALE N°690 ed a carico del terreno venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che, per sè suoi eredi ed aventi causa accetta, la Servitù di Passo e Transito alla pedona e con mezzi meccanici; restando espressamente convenuto che:

-tale servitù dovrà essere esercitata sulla strada che verrà costruita sul fondo servente a cura e spese della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sino ad un limite massimo di Ml.10 dall'estremo spigolo Nord del muro di recinzione esistente in direzione Nord;  
-la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la realizzazione della strada sul terreno in oggetto potrà utilizzare il muro di recinzione della proprietà dei venditori, adottando tutte le cautele necessarie perchè non venga danneggiato.

I Venditori per sè loro eredi ed aventi causa, hanno costituito a carico del terreno di loro proprietà identificato in FOGLIO DI MAPPA N°38 dal MAPPALE N°584 ed a Favore del fondo identificato sempre in FOGLIO DI MAPPA N°38 dal MAPPALE N°576, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che per sè, suoi eredi ed aventi causa ha accettato, la Servitù di passo e transito alla pedona e con mezzi meccanici, restando espressamente convenuto che la servitù dovrà essere esercitata sulla strada che verrà realizzata a cura e spese della stessa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sigg.ri Niccolucci Adriana e Vannini Marco##.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per sè suoi eredi ed aventi causa ha costituito a carico dell'estremo spigolo Sud/Ovest del terreno di sua proprietà identificato dal MAPPALE N°576 ed a Favore del MAPPALE N°584 di residua proprietà dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che, per sè suoi eredi ed aventi causa hanno accettato, la Servitù di passo e transito alla pedona e con mezzi meccanici.

La porzione costituente il fondo servente è delimitata su tutto il lato monte da un piccolo muro di contenimento.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

Si evidenzia che, in occasione dell'Atto di Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso, ai rogiti del Notaio Zogheri Lorenzo in data 09 Marzo 2006, Rep.N°19.723/Racc.N°6.552, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- al N°1796 Reg.Part, con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava dai \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la Piena Proprietà di un piccolo appezzamento di terreno di forma irregolare, della superficie catastale di MQ. 455, sito in Comune di SAMBUCA PISTOIESE (PT), LOCALITA' "PIAN DELLA VIOLA", identificato al CATASTO TERRENI, in FOGLIO DI MAPPA N°38 dal MAPPALE N°691, i Venditori, per sè loro eredi ed aventi causa hanno costituito a Favore della loro residua Proprietà identificata in FOGLIO DI MAPPA N°38 dal MAPPALE N°690 ed a carico del terreno venduto alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che, per sè suoi eredi ed aventi causa accetta, la Servitù di Passo e Transito alla pedona e con mezzi meccanici; restando espressamente convenuto che:

-tale servitù dovrà essere esercitata sulla strada che verrà costruita sul fondo servente a cura e spese della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sino ad un limite massimo di Ml.10 dall'estremo spigolo Nord del muro di recinzione esistente in direzione Nord;  
-la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la realizzazione della strada sul terreno in oggetto potrà utilizzare il muro di recinzione della proprietà dei venditori, adottando tutte le cautele necessarie perchè non venga danneggiato.

I Venditori per sè loro eredi ed aventi causa, hanno costituito a carico del terreno di loro proprietà identificato

in FOGLIO DI MAPPA N°38 dal MAPPALE N°584 ed a Favore del fondo identificato sempre in FOGLIO DI MAPPA N°38 dal MAPPALE N°576, di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che per sè, suoi eredi ed aventi causa ha accettato, la Servitù di passo e transito alla pedona e con mezzi meccanici, restando espressamente convenuto che la servitù dovrà essere esercitata sulla strada che verrà realizzata a cura e spese della stessa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sigg.ri Niccolucci Adriana e Vannini Marco##.

La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per sè suoi eredi ed aventi causa ha costituito a carico dell'estremo spigolo Sud/Ovest del terreno di sua proprietà identificato dal MAPPALE N°576 ed a Favore del MAPPALE N°584 di residua proprietà dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che, per sè suoi eredi ed aventi causa hanno accettato, la Servitù di passo e transito alla pedona e con mezzi meccanici.

La porzione costituente il fondo servente è delimitata su tutto il lato monte da un piccolo muro di contenimento.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A, PIANO T-1°**

L'immobile in esame da un punto di vista statico e strutturale non presenta criticità, perlomeno apparenti.

La stessa cosa non la possiamo affermare per quanto concerne lo stato manutentivo delle facciate esterne, in particolare di quella principale e di quella esposta a Nord-Ovest e, conseguentemente delle porzioni interne corrispondenti alle aree "compromesse", che, come esaustivamente descritto nel precedente Capitolo "STATO CONSERVATIVO", presentano difetti ed anomalie riconducibili allo "sgretolamento" della pittura in alcuni casi con distacco dell'intonaco.

Sulla base di quanto accertato in loco ed a seguito delle informazioni assunte nella Pratica Edilizia relativa alla Concessione Edilizia per la Nuova Costruzione, è possibile affermare che la struttura dell'edificio è costituita da un telaio in cemento armato che poggia su di una fondazione a platea. Le strutture orizzontali sono in laterizio armato, i tamponamenti sono costituiti da blocchi "Poroton".

Il tetto è realizzato mediante una serie di "capriate" in legno a vista, da scempiato in legno e, da un manto di copertura in tegole "marsigliesi". La gronda è formata dalla sporgenza delle travi dell'orditura principale del tetto.

La scala interna di collegamento con il Piano superiore è costituita da un telaio in ferro verniciato di colore rosso con scalini in legno.

Il terrazzo-balcone di pertinenza della camera matrimoniale e, l'ampia terrazza accessibile dal ballatoio di arrivo della scala, sono pavimentati con piastrelle in gres di formato quadrato, taglio grande, montate in diagonale, con ringhiera in ferro battuto lavorato e verniciato di colore grigio.

Tutti i locali al Piano Terreno sono pavimentati con mezzane in cotto "recuperate" e, si trovano in buone condizioni manutentive.

Il rivestimento della cucina è costituito da mattonelle di gres porcellanato di piccolo taglio, formato quadrato, di colore beige. Mentre quello della cantina è realizzato in lastre di gres, di formato grande.

Il bagno dotato di doccia, è pavimentato in piastrelle di gres porcellanato di taglio medio, di formato quadrato montate in diagonale e di colore beige, con rivestimento sempre dello stesso materiale, ma in tinta più chiara e con greca disegnata.

Il rivestimento delle pareti che delimitano la doccia è in gres di forma quadrata di taglio piccolo e montato a "mosaico".

I sanitari presenti sono di buona fattura e qualità.

Gli interruttori di tutti i vani risultano sprovvisti di placche.

Tutti gli ambienti del Piano Primo presentano pavimentazione in tavolato di legno con tonalità diverse; scuro nel disimpegno-studio e chiaro nelle camere da letto.

Il soffitto a tetto è rivestito con elementi lignei.

La parete che delimita il locale destinato a studio, come premesso nel Capitolo "STATO CONSERVATIVO"



presenta importanti criticità riferibili a “sfarinatura” della tinteggiatura ed a distacco di intonaco.

La situazione è particolarmente seria, anche se risolvibile con interventi specifici, ed diffusa su tutta la superficie dal muro, a partire dalla base del pavimento e fino all'intersezione con il soffitto.

E' importante precisare che, da un'analisi se pur sommaria dei luoghi, le problematiche che hanno portato ad un deterioramento significativo dell'intonaco e della pittura, non vanno ricercate in fenomeni di umidità e/o infiltrazioni d'acqua, bensì nell'impiego di materiali non idonei e, nella non perfetta asciugatura della malta protettiva che, nel corso del tempo ha rilasciato l'acqua non assorbita.

Il locale in parola risulta privo di elementi radianti, significando che sono presenti le tubazioni per la posa in opera dell'impianto di riscaldamento, che, quindi deve essere completato mediante acquisto e posa in opera del materiale.

Le due camere si trovano in buone condizioni manutentive.

Il bagno, dotato di vasca, è pavimentato in piastrelle di gres porcellanato di taglio medio, di formato quadrato montate in diagonale e di colore beige con rivestimento sempre dello stesso materiale, ma in tinta più chiara e con greca disegnata.

Gli infissi interni, sia quelli del Piano terra che quelli del Piano Primo sono in legno, differenziati solo dal tipo di legname impiegato che porta variazioni nel colore e, sono di buona qualità.

Gli infissi esterni sono costituiti da legno e doppio vetro, con persiane in legno non verniciato a protezione.

A parte la persiana e la porta-finestra sul prospetto laterale, che risultano danneggiate a causa dell'esposizione agli agenti atmosferici e, comunque recuperabili attraverso interventi di manutenzione, gli altri elementi versano in buono stato.

Il portone di ingresso è realizzato in legno e vetro lavorato.

Il locale rimessa è dotato di basculante metallico verniciato di colore marrone. Allo stato attuale lo stesso è utilizzato come rimessa/deposito, in considerazione del fatto che esiste un dislivello fra la quota terreno ed il piano di calpesto del vano che non ne consente l'accesso, senza un adeguata rampa.

Gli impianti esistenti risultano realizzati secondo le normative dell'epoca di costruzione e, vista la recente realizzazione sono in regola anche con le vigenti disposizioni legislative.

Si evidenzia che tutti i locali sono sprovvisti di placche agli interruttori della luce.

L'abitazione e l'autorimessa sono dotate di impianto di riscaldamento con Gpl, il cui bombolone è collocato nel terreno di cui al BENE N°2 e, di caldaia Ariston per l'acqua calda. Sopra la falda del tetto è stato posto in opera un pannello solare.

I radiatori in ghisa sono presenti solo nella cucina, nel bagno del Piano Terra e, nell'autorimessa. Il bagno al Piano Terra è provvisto anche elemento in alluminio a parete.

Il soggiorno è riscaldato da una stufa a pellet, che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella telefonata fatta al sottoscritto dopo il sopralluogo, ha detto di essere di proprietà della madre e che, avrebbe provveduto a riconsegnarla.

Si riferisce che al momento dell'accesso ai luoghi, le utenze risultavano staccate.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

Trattandosi appezzamento di terreno, non vi sono note da indicare circa le caratteristiche costruttive prevalenti.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , PIANO T-1°**

L'immobile risulta libero

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Al momento in cui è stato effettuato il sopralluogo e, quindi alla data dell'08 Luglio 2021, l'abitazione e l'autorimessa non risultavano occupate, così come confermato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha consentito l'accesso ai luoghi, qualificatosi come coniuge della debitrice.

Di fatto i beni non risultavano occupati neppure al momento della precedente visita espletata il 27 Gennaio 2021, alla quale, non si presentava né la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, né suoi delegati, non avendo peraltro nessuno ritirato la raccomandata.

Si dà atto che il postino della zona, incontrato casualmente dovendo appunto consegnare la posta all'indirizzo interessato, riferiva al C.T.U. che fino al Settembre 2020, la villetta era abitata da terzi, ai quali venivano regolarmente inviate raccomandate, dopodichè nessuno si è più presentato per il ritiro.

Le interrogazioni fatte all'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 13 Gennaio 2021 hanno permesso di individuare la presenza di un Contratto di Comodato Transitorio Gratuito, giusto Atto Privato registrato all'Ufficio del Registro di Pescia in data 16 Settembre 2019 al N°833 Serie 3, intercorso fra la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente ad oggetto l'abitazione e l'autorimessa, con decorrenza dal 10 Settembre 2019 al 09 Settembre 2020.

Tale Contratto risulta a tutti gli effetti scaduto e non rinnovato.

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA

L'immobile risulta libero

Il bene risulta libero.



## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A, PIANO T-1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>04/08/1987</b> al <b>28/12/2001</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PADOVANI PIER PAOLO	04/08/1987	7.923	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	13/08/1987	5152	3585
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



		UFFICIO DEL REGISTRO DI BOLOGNA	12/08/1987	3287	
Dal 28/12/2001 al 24/09/2021	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DE DOMINICIS PAOLA	28/12/2001	7.180	1.829
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	25/01/2002	593	423
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	17/01/2002	19	II/V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nessuna nota da segnalare.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 04/08/1987 al 28/12/2001	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PADOVANI PIER PAOLO	04/08/1987	7.923	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI PISTOIA	13/08/1987	5152	3585
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		UFFICIO DEL REGISTRO DI BOLOGNA	12/08/1987	3287	
Dal 28/12/2001 al 24/09/2021	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DE DOMINICIS PAOLA	28/12/2001	7.180	1.829
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	25/01/2002	593	423
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE DI PESCIA	17/01/2002	19	II/V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nessuna nota da segnalare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , PIANO T-1°**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 24/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a PISTOIA il 11/08/2006  
Reg. gen. 8838 - Reg. part. 1961  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 200.000,00  
 Spese: € 100.000,00  
 Percentuale interessi: 4,50 %  
 Rogante: NOTAIO DE PAOLA GIANLUIGI  
 Data: 10/08/2006  
 N° repertorio: 3262  
 N° raccolta: 965



Note: Si precisa che l'Ipoteca Volontaria colpisce l'originaria consistenza del terreno (Foglio N°38, Mappale N°576 di MQ. 1.970) sopra il quale è stata costruita la villetta con autorimessa (BENE N°1), nonché il terreno residuo in virtù di frazionamento (BENE N°2). DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* La Formalità Pregiudizievole è stata Annotata di: -ANNOTAZIONE presentata il 28 Ottobre 2008 al N°1733 REG.PART. per EROGAZIONE A SALDO -ANNOTAZIONE presentata il 28 Ottobre 2008 al N°1734 REG.PART. per PROROGA DI DURATA DEL MUTUO. Le Parti convengono che la durata del finanziamento viene stabilita in ANNI 30 (Trenta), oltre il periodo intercorrente tra la data odierna e, l'ultimo giorno del mese in cui avviene l'erogazione.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a PISTOIA il 23/02/2009

Reg. gen. 1558 - Reg. part. 258

Quota: 1/1

Importo: € 18.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.745,44

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 03/10/2008

N° repertorio: 3346/2008

Note: Si precisa che l'Ipoteca Giudiziale colpisce il BENE N°1 e, il BENE N°2, oltre a gravare diritti immobiliari spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.



### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 05/10/2020

Reg. gen. 7758 - Reg. part. 5094

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il Pignoramento Immobiliare colpisce l'originaria consistenza del terreno (Foglio N°38, Mappale N°576 di MQ. 1.970) sopra il quale è stata costruita la villetta con autorimessa (BENE N°1), nonché il terreno residuo in virtù di frazionamento (BENE N°2).

### Oneri di cancellazione



Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nella Tassa Fissa pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione dell' Iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Per quanto riguarda la cancellazione di:

-IPOTECA GIUDIZIALE, che dovrà essere annotata di Restrizione Beni, relativamente al LOTTO N°1 (BENE N°1 e, BENE N°2), -poiché colpisce altri diritti immobiliari- si riferisce che all'attualità non è possibile rispondere compiutamente, in quanto non conosciamo la base imponibile sulla quale dovrà essere calcolata l'Imposta Ipotecaria pari allo 0,50%, commisurata al minor valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di Aggiudicazione. Significando che all'Imposta Ipotecaria (649T) , andranno aggiunti € 59,00 per Imposta di Bollo (456T) ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria (778T).

\*\*In ogni caso l'imposta Ipotecaria non potrà mai essere inferiore ad € 200,00 per Formalità.

Si precisa che, le Imposte, così come sopradescritte devono intendersi commisurate una sola volta per il BENE N°1 e, per il BENE N°2, in quanto costituiscono il LOTTO N°1.

Le ispezioni ipotecarie eseguite il 27 Settembre 2021 ed aggiornate al 24 Settembre 2021, al nominativo della Debitrice, non hanno riscontrato Formalità Pregiudizievoli successive alla Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PISTOIA aggiornate al 24/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Iscritto a PISTOIA il 11/08/2006  
Reg. gen. 8838 - Reg. part. 1961  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00

Spese: € 100.000,00

Percentuale interessi: 4,50 %

Rogante: NOTAIO DE PAOLA GIANLUIGI

Data: 10/08/2006

N° repertorio: 3262

N° raccolta: 965

Note: Si precisa che l'Ipoteca Volontaria colpisce l'originaria consistenza del terreno (Foglio N°38, Mappale N°576 di MQ. 1.970) sopra il quale è stata costruita la villetta con autorimessa (BENE N°1), nonché il terreno residuo in virtù di frazionamento (BENE N°2). DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* La Formalità Pregiudizievole è stata Annotata di: -ANNOTAZIONE presentata il 28 Ottobre 2008 al N°1733 REG.PART. per EROGAZIONE A SALDO -ANNOTAZIONE presentata il 28 Ottobre 2008 al N°1734 REG.PART. per PROROGA DI DURATA DEL MUTUO. Le Parti convengono che la durata del finanziamento viene stabilita in ANNI 30 (Trenta), oltre il periodo intercorrente tra la data odierna e, l'ultimo giorno del mese in cui avviene l'erogazione.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a PISTOIA il 23/02/2009

Reg. gen. 1558 - Reg. part. 258

Quota: 1/1

Importo: € 18.000,00

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

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

Capitale: € 8.745,44

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 03/10/2008

N° repertorio: 3346/2008

Note: Si precisa che l'Ipoteca Giudiziale colpisce il BENE N°2 e, il BENE N°1, oltre a gravare diritti immobiliari spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 05/10/2020

Reg. gen. 7758 - Reg. part. 5094

Quota: 1/1

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

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

Note: Si precisa che il Pignoramento Immobiliare colpisce l'originaria consistenza del terreno (Foglio N°38, Mappale N°576 di MQ. 1.970) sopra il quale è stata costruita la villetta con autorimessa (BENE N°1), nonché il terreno residuo in virtù di frazionamento (BENE N°2).

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della Procedura, consiste:

-nella Tassa Fissa pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione dell' Iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'Imposta pari ad € 294,00 di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo

(Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Per quanto riguarda la cancellazione di:

-IPOTECA GIUDIZIALE,

che dovrà essere annotata di Restrizione Beni, relativamente al LOTTO N°1 (BENE N°1 e, BENE N°2), -poiché colpisce altri diritti immobiliari- si riferisce che all'attualità non è possibile rispondere compiutamente, in quanto non conosciamo la base imponibile sulla quale dovrà essere calcolata l'Imposta Ipotecaria pari allo 0,50%, commisurata al minor valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di Aggiudicazione.

Significando che all'Imposta Ipotecaria (649T) , andranno aggiunti € 59,00 per Imposta di Bollo (456T) ed € 35,00 per Tassa Ipotecaria (778T).

\*\*In ogni caso l'imposta Ipotecaria non potrà mai essere inferiore ad € 200,00 per Formalità.

Si precisa che, le Imposte, così come sopradescritte devono intendersi commisurate una sola volta per il BENE N°2 e, per il BENE N°1, in quanto costituiscono il LOTTO N°1.

Le ispezioni ipotecarie eseguite il 27 Settembre 2021 ed aggiornate al 24 Settembre 2021, al nominativo della Debitrice, non hanno riscontrato Formalità Pregiudizievoli successive alla Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , PIANO T-1°**

L'area sulla quale insiste la villetta unifamiliare con la rimessa ed il resede circostante, vista l'approvazione del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'Art.55 L.R. N°1/05 Deliberazione C.C. N°17 del 27 Maggio 2006 e N°33 del 27 Settembre 2006, nonché delle Varianti al Regolamento Urbanistico approvate con delibere C.C. N°50 del 22 Dicembre 2008 e N°321 del 15 Luglio 2011, nonché l'approvazione della prima Variante al Piano Strutturale Delibera N°03 del 30 Gennaio 2017; vista l'adozione del Piano Operativo con Deliberazione del C.C. N°46 del 13 Ottobre 2018; fatte salve che alla data di adozione del Piano Operativo (13 Ottobre 2018) si applicano le misure di salvaguardia di cui all'Art.12 c. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., sull'intero territorio comunale per la presenza dei due strumenti pianificatori (Regolamento Urbanistico e Piano Operativo), per cui, per l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici sul territorio vale lo strumento più restrittivo tra i due, precisando che altresì si devono applicare anche le salvaguardie del comma 2 dell'Art.96 della L.R. N°65/2014 fino a quando non verrà approvato il nuovo Piano Operativo, è compresa nelle seguenti zone:

IN BASE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE:

Ricade nel Sistema Insediativo della Residenza e precisamente:

- in zona "R4" -Insediamenti diffusi;
- in zona "RI" -Interventi di Ristrutturazione Edilizia;
- in zona "B" -Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A;
- sono comprese in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, N°42 (Ex Legge N°431/85)

qualora ricadenti nelle specifiche prescrizioni di cui al P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico approvato con Delibera del C.R. N°37 del 27 Marzo 2015 e successiva risoluzione N°310/2015, fatte salve le esclusioni di cui al Comma 2 dell'Art.142 del D.Lgs N°42/2004 e s.m.i.;

- ricade in zona di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, N°3267 e successive modifiche ed integrazioni;
- ricade all'interno della Zona speciale di Conservazione (ZSC) denominata "Tre Limentre-Reno - IT5130009 come da decreto del Ministero dell'Ambiente del 22 Dicembre 2016.

IN BASE AL Piano Operativo Adottato:

Ricade nel Territorio Rurale e precisamente:

- in zona "B" -Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A;
- sono comprese in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, N°42 (Ex Legge N°431/85) qualora ricadenti nelle specifiche prescrizioni di cui al P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico approvato con Delibera del C.R. N°37 del 27 Marzo 2015 e successiva risoluzione N°310/2015, fatte salve le esclusioni di cui al Comma 2 dell'Art.142 del D.Lgs N°42/2004 e s.m.i.;
- ricade in zona di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, N°3267 e successive modifiche ed integrazioni;
- ricade all'interno della Zona speciale di Conservazione (ZSC) denominata "Tre Limentre-Reno - IT5130009 come da decreto del Ministero dell'Ambiente del 22 Dicembre 2016.

Ricade nel Territorio degli Insediamenti Storici e Tessuti della Città Contemporanea e precisamente:

- in zona "R4" -Insediamenti diffusi, con criterio di intervento edilizio art.21 Nta: ri (ristrutturazione edilizia);
- sono comprese in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, N°42 (Ex Legge N°431/85) qualora ricadenti nelle specifiche prescrizioni di cui al P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico approvato con Delibera del C.R. N°37 del 27 Marzo 2015 e successiva risoluzione N°310/2015, fatte salve le esclusioni di cui al Comma 2 dell'Art.142 del D.Lgs N°42/2004 e s.m.i.;
- ricade in zona di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, N°3267 e successive modifiche ed integrazioni;
- ricade all'interno della Zona speciale di Conservazione (ZSC) denominata "Tre Limentre-Reno - IT5130009 come da decreto del Ministero dell'Ambiente del 22 Dicembre 2016.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

Il terreno in esame, vista l'approvazione del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'Art.55 L.R. N°1/05 Deliberazione C.C. N°17 del 27 Maggio 2006 e N°33 del 27 Settembre 2006, nonché delle Varianti al Regolamento Urbanistico approvate con delibere C.C. N°50 del 22 Dicembre 2008 e N°321 del 15 Luglio 2011, nonché l'approvazione della prima Variante al Piano Strutturale Delibera N°03 del 30 Gennaio 2017; vista l'adozione del Piano Operativo con Deliberazione del C.C. N°46 del 13 Ottobre 2018; fatte salve che alla data di adozione del Piano Operativo (13 Ottobre 2018) si applicano le misure di salvaguardia di cui all'Art.12 c. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., sull'intero territorio comunale per la compresenza dei due strumenti pianificatori (Regolamento Urbanistico e Piano Operativo), per cui, per l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici sul territorio vale lo strumento più restrittivo tra i due, precisando che altresì si devono applicare anche le salvaguardie del comma 2 dell'Art.96 della L.R. N°65/2014 fino a quando non verrà approvato il nuovo Piano Operativo, è compreso nelle seguenti zone:

IN BASE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE:

Ricade nel Sistema Insediativo della Residenza e precisamente:

- in zona "R4" -Insediamenti diffusi;
- in zona "RI" -Interventi di Ristrutturazione Edilizia;
- in zona "B" -Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A;
- sono comprese in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, N°42 (Ex Legge N°431/85) qualora ricadenti nelle specifiche prescrizioni di cui al P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico approvato con Delibera del C.R. N°37 del 27 Marzo 2015 e successiva risoluzione N°310/2015, fatte salve le esclusioni di cui al Comma 2 dell'Art.142 del D.Lgs N°42/2004 e s.m.i.;
- ricade in zona di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, N°3267 e successive modifiche ed integrazioni;
- ricade all'interno della Zona speciale di Conservazione (ZSC) denominata "Tre Limentre-Reno - IT5130009 come da decreto del Ministero dell'Ambiente del 22 Dicembre 2016.

IN BASE AL Piano Operativo Adottato:

Ricade nel Territorio Rurale e precisamente:

- in zona "V1" -Aree Boscate;
- in zona "V3b" -campi e relative sistemazioni - morfotipo rurale 21 del PIT-PPR;
- in zona "B" -Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A;
- sono comprese in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, N°42 (Ex Legge N°431/85) qualora ricadenti nelle specifiche prescrizioni di cui al P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico approvato con Delibera del C.R. N°37 del 27 Marzo 2015 e successiva risoluzione N°310/2015, fatte salve le esclusioni di cui al Comma 2 dell'Art.142 del D.Lgs N°42/2004 e s.m.i.;
- ricade in zona di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, N°3267 e successive modifiche ed integrazioni;
- ricade all'interno della Zona speciale di Conservazione (ZSC) denominata "Tre Limentre-Reno - IT5130009 come da decreto del Ministero dell'Ambiente del 22 Dicembre 2016.

Ricade nel Territorio degli Insediamenti Storici e Tessuti della Città Contemporanea e precisamente:

- in zona "R4" -Insediamenti diffusi, con criterio di intervento edilizio art.21 Nta: ri (ristrutturazione edilizia);
- sono comprese in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, N°42 (Ex Legge N°431/85) qualora ricadenti nelle specifiche prescrizioni di cui al P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico approvato con Delibera del C.R. N°37 del 27 Marzo 2015 e successiva risoluzione N°310/2015, fatte salve le esclusioni di cui al Comma 2 dell'Art.142 del D.Lgs N°42/2004 e s.m.i.;
- ricade in zona di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, N°3267 e successive modifiche ed integrazioni;
- ricade all'interno della Zona speciale di Conservazione (ZSC) denominata "Tre Limentre-Reno - IT5130009 come da decreto del Ministero dell'Ambiente del 22 Dicembre 2016.

Il tutto come meglio descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si precisa che il Certificato di Destinazione Urbanistica, della Validità di 1 anno, salvo variazione dello strumento urbanistico, è stato rilasciato dal Dirigente Arch. Copia Francesco in data 01 Febbraio 2021.

\*\*Si precisa che, nonostante il terreno risulti inserito, secondo il Regolamento Urbanistico Vigente ed il Piano Operativo Adottato, per una piccola superficie in zona "B" -Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A, è di fatto totalmente privo di capacità edificatoria in quanto trattasi di zona boschiva e, comunque in contesto in cui è prevista la ristrutturazione edilizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , PIANO T-1°**

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

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

- che l'intero fabbricato urbano costituito da abitazione unifamiliare ed autorimessa, è stato edificato in virtù di Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili N°5 rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Sambuca Pistoiese in data 22 Febbraio 2003;
- che a seguito di opere realizzate in parte in difformità della Concessione Edilizia N°5/2003 ed in parte in assenza di titolo amministrativo, consistenti in modifica della sagoma planivolumetrica con aumento della volumetria con contestuale tamponamento di portico al Piano Terra e modifiche interne ed esterne, è stata presentata al Sig. Sindaco del Comune di Sambuca Pistoiese Pratica Edilizia N°107 del 13 Agosto 2012, PROT.N°4939 relativa all'Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art. 140 della Legge Regionale N°1 del 03 Gennaio 2005, cui ha fatto seguito il Permesso di Costruire a Sanatoria N°1 del 19 Gennaio 2015;
- che per lo stesso non risulta presentata Attestazione di Abitabilità;
- che successivamente non ha subito modifiche né cambi di destinazione d'uso che avrebbero richiesto S.C.I.A., D.I.A., CIL, CILA, Permesso a Costruire, né ha subito Provvedimenti Sanzionatori, per cui risulta perfettamente commerciabile ai sensi della sopracitata Legge.

\* \* \*

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Le misurazioni effettuate in data 08 Luglio 2021, non hanno accertato alcuna irregolarità rispetto agli elaborati progettuali di cui al Permesso di Costruire a Sanatoria N°1 del 19 Gennaio 2015.

SI RIFERISCE CHE, IL LOTTO INTERESSATO DALL'INTERVENTO PER LA PROGETTAZIONE DELLA VILLETTA UNIFAMILIARE CON AUTORIMESSA, COSI' COME RIPORTATO DAL TECNICO PROGETTISTA, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* NELLA RELAZIONE TECNICA ALLEGATA ALLA CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI N°5 DEL

22 FEBBRAIO 2003, E' INDIVIDUATO DALLA PARTICELLA N°576 DI MQ. 1.970 (SOPPRESSA ORIGINANDO I MAPPALI N°692 e N°693) OGGETTO DI PIGNORAMENTO E, DALLA PARTICELLA N°241 COSTITUITA DA UNA PORZIONE DI FABBRICATO RURALE DA TERRA A TETTO DI EPOCA REMOTA E, QUASI COMPLETAMENTE DEMOLITO, LIBERO SU TRE LATI, ADERENTE PER UN LATO AD ALTRO FABBRICATO E, CORREDATO DA PICCOLO RESEDE ESCLUSIVO, PER UNA SUPERFICIE DI MQ. 60, ATTUALMENTE CLASSIFICATO COME SEMINATIVO ARBORATO, DI PROPRIETA' DELLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, MA NON COLPITO DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

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

Si precisa che sopra il terreno non insistono manufatti per i quali si rende necessario la verifica della conformità urbanistica.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Nessuna Nota da segnalare.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , PIANO T-1°**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene in esame non ha vincoli nascenti da rapporti di Condominio e, conseguentemente non vi sono oneri da corrispondere.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno non ha vincoli nascenti da rapporti di condominio e, conseguentemente non vi sono oneri da corrispondere.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La Perizia Immobiliare si riferisce a N°3 beni immobili appartenenti alla debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, costituiti da una villetta unifamiliare per civile abitazione con autorimessa compresa nel medesimo corpo di fabbrica, corredate da resede circostante (comune alle due unità immobiliari, ma esclusivo alla Proprietà) e, da terreno limitrofo per la maggior parte di natura boschiva e scosceso (Bene N°2).

La scelta di raggruppare i beni in parola in un solo LOTTO (LOTTO N°1) è stata dettata principalmente da due fattori:

- quello del vincolo di pertinenzialità esistente fra l'abitazione e, l'autorimessa, peraltro collegate internamente attraverso una porta;
- quello della posizione del terreno, che trovandosi sul retro della villetta e autorimessa, rappresenta a tutti gli effetti un fondo intercluso rispetto alla Via Pubblica, significando che l'unico accesso possibile è quello dalla strada attraverso passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi su proprietà di terzi, su proprietà della debitrice non oggetto di Pignoramento Immobiliare e, sul resede sopracitato.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1°  
DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra villetta unifamiliare per civile abitazione elevata di N°2 Piani fuori terra, sita in Comune di Sambuca Pistoiese (PT), Località "PIAN DELLA VIOLA", N°4/A, con annessa cantina ed adiacente locale autorimessa e, corredata da resede circostante in proprietà esclusiva. In particolare l'abitazione, alla quale si accede dalla Via Pubblica mediante servitù di passo e transito da esercitarsi in parte su proprietà di terzi ed in parte su terreno di proprietà della debitrice, -non oggetto della presente Procedura Esecutiva-, fino a raggiungere la corte, si compone al Piano Terreno di ingresso-disimpegno, cucina con dispensa-ripostiglio, ampio pranzo-soggiorno con doppio volume, bagno e locale cantina uso lavanderia, oltre a scala di collegamento con il Piano Primo dove si trovano disimpegno, studio, N°2 camere di cui una con balcone, bagno e, terrazza di notevole consistenza. L'autorimessa pertinenziale costituita da unico vano, accessibile direttamente dall'esterno, risulta collegata internamente con i locali abitativi mediante passaggio dalla cantina. Si rileva che la villetta pur dotata di impianto di riscaldamento, è sprovvista degli elementi radianti; significando che i termosifoni "classici" sono presenti in loco e, quindi dovranno solo essere messi in opera, mentre quelli a "parete" destinati allo studio posto al Piano Primo dovranno essere acquistati. Al momento risulta installato solo il radiatore nella cucina.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 693, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 38, Part. 693, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 38, Part. 693, Sub. 1, Categoria E  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 172.337,50
- Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari



IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

•Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni. Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto corretto basarsi sul METODO SINTETICO COMPARATIVO. Il bene viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato, attenendosi ai principali parametri: -Localizzazione - Tipo di Contratto -Destinazione -Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato. Chiaramente l'analisi di mercato condotta, ha fornito indicazioni circa il prezzo unitario di mercato rispetto a beni immobili presenti sul "libero mercato", in normali condizioni di competizione, concorrenza e negoziazione fra le parti e, non anche in casi di vendita forzata. Motivo per cui i valori sono stati con discrezionalità e prudenzialmente ridotti dal C.T.U. in considerazione di queste limitazioni e penalizzazioni. Le indagini esperite presso fonti immobiliari, nonché operatori del settore, hanno permesso di individuare un range di valori compreso fra € 812,00 e € 1.100,00, quale prezzo unitario medio.

Significando che il valore unitario al MQ. Di € 1.100,00 si riferisce a beni con caratteristiche più vicine a quelle del bene in esame, anche se sia questi che gli altri con prezzo unitario di € 812,00/ 857,00, sono riferibili a fabbricati ristrutturati e comunque di non recente costruzione, anche se si trovano in buono stato manutentivo.

Quindi basandosi sulla tipologia, sulla vetustà (la costruzione è recente, perché ultimata fra l'anno 2008 e l'anno 2011), in base alle rifiniture ed alle pertinenze, il prezzo unitario che più si avvicina alla villetta unifamiliare con autorimessa corrisponde a quello più alto rilevato di € 1.100,00, con la consapevolezza che tale valore corrisponde a quello medio applicato al momento da operatori del settore nell'ambito delle compravendite di beni con medesime caratteristiche, in condizioni di "ordinarietà", in assenza di limitazioni e/o pregiudizi.

In considerazione delle limitazioni derivanti dal fatto che l'abitazione presenta criticità dettagliatamente descritte, che andranno risolte e, che deve essere completata con opere di pavimentazione esterna, relativamente al marciapiede di rigiro, con posa in opera di placche a tutti gli interruttori, con l'installazione degli elementi radianti nei vari locali, precisando che nello studio del Piano Primo, l'impianto di riscaldamento è solo predisposto ed andrà ultimato, il C.T.U. ritiene corretto applicare un valore medio più basso rispetto a quello ricorrente individuato, che tenga conto delle opere da completare, compatibile con € 850,00.

Per i posti auto, vale l'attribuzione dello stesso prezzo medio unitario di € 850,00.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra appezzamento di terreno di forma pressochè regolare e di natura boschiva e montana, avente superficie catastale di MQ. 1.260,00, sito in Comune di Sambuca Pistoiese (PT), Località "PIAN DELLA VIOLA". In particolare il terreno, adiacente alla villetta unifamiliare con autorimessa e resede, costituenti il BENE N°1, per la sua collocazione e la forte pendenza rispetto alla sede stradale, non ha un accesso autonomo e, quindi la sola possibilità di poterlo raggiungere è attraverso servitù di passo e transito da esercitarsi in parte su proprietà di terzi ed in parte su terreno di proprietà della debitrice, -non oggetto della presente Procedura Esecutiva-, fino ad arrivare alla corte circostante della proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 692, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.764,00

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni.

Solitamente il C.T.U. per la stima in situazioni di particolari "costrizioni" si basa sul METODO SINTETICO COMPARATIVO. Il bene viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato, attenendosi ai principali parametri: -Localizzazione -Tipo di Contratto -Destinazione -Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato. Chiaramente l'analisi di mercato condotta, ha fornito indicazioni circa il prezzo unitario di mercato rispetto a beni immobili presenti sul "libero mercato", in normali condizioni di competizione, concorrenza e negoziazione fra le parti e, non anche in casi di vendita forzata, provvedendo alcune volte anche ad una diminuzione dei valori ottenuti, sempre con discrezionalità e prudenza, al fine di ottenere il Prezzo Medio più corretto.

In questo contesto tuttavia, non è possibile procedere ad una stima secondo le indicazioni sopradescritte, sostanzialmente per il fatto che per il lotto di terreno in esame non sono stati trovati comparabili. Si precisa comunque che le indagini di mercato espletate presso operatori del settore che conoscono i luoghi, nonché le informazioni assunte dall'Osservatorio dei Valori Agricoli-Rilevazione 2018-, i valori medi del Bosco Misto variano da un minimo di € 5.000,00/ha ad un massimo di € 14.000,00/ha e, quindi esemplificando € 0,50/MQ. e € 1,40/MQ.

Alla luce di quanto sopra descritto, il C.T.U. ritiene corretto applicare il valore medio di € 1,40/MQ.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A, piano T-1°	202,75 mq	850,00 €/mq	€ 172.337,50	100,00%	€ 172.337,50
<b>Bene N° 2</b> - Terreno Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA	1260,00 mq	1,40 €/mq	€ 1.764,00	100,00%	€ 1.764,00
Valore di stima:					€ 174.101,50



Valore di stima: € 174.101,50

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 165.396,42**

Al Valore di PIENA PROPRIETA' di € 174.101,50, si ritiene di dovere applicare un deprezzamento pari al 5% legato alle tempistiche della vendita stessa in sede esecutiva.

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.

Pescia, li 30/09/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bacci Monica

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 1-ESTRATTO DI MAPPA DELLA ZONA (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Google maps - 2-MAPPA SATELLITARE DELLA ZONA (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3-ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4-NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 5-VISURA CATASTALE STORICA MAPPALE N°576 (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 6-VISURA CATASTALE STORICA MAPPALE N°692 (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 7-VISURA CATASTALE STORICA MAPPALE N°693 (Aggiornamento al 27/09/2021)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 8-VISURA CATASTALE STORICA MAPPALE N°693 SUBALTERNO N°2 (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 9-VISURA CATASTALE STORICA MAPPALE N°693 SUBALTERNO N°3 (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 10-VISURA CATASTALE STORICA MAPPALE N°693 SUBALTERNO N°1 (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11-ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 12-NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI PROVENIENZA DANTE CAUSA (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 13-SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA PROVENIENZA DEBITRICE (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 14-NOTA DI TRASCRIZIONE PROVENIENZA DEBITRICE (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 15-VISURE CATASTALI STORICHE BENE N°1 (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 16-VISURA CATASTALE STORICA BENE N°2 (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 17-PLANIMETRIE CATASTALI BENE N°1 (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 18-STATO DI FAMIGLIA DEBITRICE (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 19-ATTO DI COMPRAVENDITA E COSTITUZIONE SERVITU' (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 20-CONTRATTO DI COMODATO D'USO GARTUITO (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 21-ELENCO SINTETICO FORMALITA' DEBITRICE (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 22-NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA N°1961 REG.PART DEL 2006 (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 23-NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA N°258 REG.PART DEL 2009 (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 24-NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N°5094 REG.PART DEL 2020 (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 25-AGG. ELENCO SINTETICO FORMALITA' DEBITRICE (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 26-ELENCO SINTETICO FORMALITA' SIG. MORI TELEMACO (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 27-ELENCO SINTETICO FORMALITA' SIG.RA MORI ASSUNTA (Aggiornamento al 27/09/2021)



- ✓ N° 1 Altri allegati - 28-ESTRATTO P.O. PER INDIVIDUAZIONE URBANISTICA BENE N°1 (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 29-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA BENE N°2 (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - 30- CONCESSIONE PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI N°5 DEL 2003 (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 31-PERMESO DI COSTRUIRE A SANATORIA N°1 DEL 2015 (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Foto - 32-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N°1 (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 33-VALORI COMPARABILI (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 34-RELAZIONE TECNICA LOTTO OGGETTO DI INTERVENTO (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 35-ELABORATO LOTTO OGGETTO DI INTERVENTO (Aggiornamento al 27/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 36-OSSERVATORIO VALORI AGRICOLI (Aggiornamento al 27/09/2021)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1°

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra villetta unifamiliare per civile abitazione elevata di N°2 Piani fuori terra, sita in Comune di Sambuca Pistoiese (PT), Località "PIAN DELLA VIOLA", N°4/A, con annessa cantina ed adiacente locale autorimessa e, corredata da resede circostante in proprietà esclusiva. In particolare l'abitazione, alla quale si accede dalla Via Pubblica mediante servitù di passo e transito da esercitarsi in parte su proprietà di terzi ed in parte su terreno di proprietà della debitrice, -non oggetto della presente Procedura Esecutiva-, fino a raggiungere la corte, si compone al Piano Terreno di ingresso-disimpegno, cucina con dispensa-ripostiglio, ampio pranzo-soggiorno con doppio volume, bagno e locale cantina uso lavanderia, oltre a scala di collegamento con il Piano Primo dove si trovano disimpegno, studio, N°2 camere di cui una con balcone, bagno e, terrazza di notevole consistenza. L'autorimessa pertinenziale costituita da unico vano, accessibile direttamente dall'esterno, risulta collegata internamente con i locali abitativi mediante passaggio dalla cantina. Si rileva che la villetta pur dotata di impianto di riscaldamento, è sprovvista degli elementi radianti; significando che i termosifoni "classici" sono presenti in loco e, quindi dovranno solo essere messi in opera, mentre quelli a "parete" destinati allo studio posto al Piano Primo dovranno essere acquistati. Al momento risulta installato solo il radiatore nella cucina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 693, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 38, Part. 693, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 38, Part. 693, Sub. 1, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste la villetta unifamiliare con la rimessa ed il resede circostante, vista l'approvazione del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'Art.55 L.R. N°1/05 Deliberazione C.C. N°17 del 27 Maggio 2006 e N°33 del 27 Settembre 2006, nonché delle Varianti al Regolamento Urbanistico approvate con delibere C.C. N°50 del 22 Dicembre 2008 e N°321 del 15 Luglio 2011, nonché l'approvazione della prima Variante al Piano Strutturale Delibera N°03 del 30 Gennaio 2017; vista l'adozione del Piano Operativo con Deliberazione del C.C. N°46 del 13 Ottobre 2018; fatte salve che alla data di adozione del Piano Operativo (13 Ottobre 2018) si applicano le misure di salvaguardia di cui all'Art.12 c. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., sull'intero territorio comunale per la compresenza dei due strumenti pianificatori (Regolamento Urbanistico e Piano Operativo), per cui, per l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici sul territorio vale lo strumento più restrittivo tra i due, precisando che altresì si devono applicare anche le salvaguardie del comma 2 dell'Art.96 della L.R. N°65/2014 fino a quando non verrà approvato il nuovo Piano Operativo, è compresa nelle seguenti zone: IN BASE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE: Ricade nel Sistema Insediativo della Residenza e precisamente: -in zona "R4" -Insediamenti diffusi; -in zona "RI" -Interventi di Ristrutturazione Edilizia; -in zona "B" -Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A; - sono comprese in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, N°42 (Ex Legge N°431/85) qualora ricadenti nelle specifiche prescrizioni di cui al P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico approvato con Delibera del C.R. N°37 del 27 Marzo 2015 e successiva risoluzione N°310/2015, fatte salve le esclusioni di cui al Comma 2 dell'Art.142 del D.Lgs N°42/2004 e s.m.i.; - ricade in zona di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, N°3267 e successive modifiche ed integrazioni; -ricade all'interno della Zona speciale di Conservazione (ZSC) denominata "Tre Limentre-Reno - IT5130009 come da decreto del Ministero dell'Ambiente del 22 Dicembre 2016. IN BASE AL Piano Operativo Adottato: Ricade nel Territorio Rurale e precisamente: -in zona "B" -Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A; -sono comprese in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, N°42 (Ex Legge N°431/85) qualora ricadenti nelle specifiche prescrizioni di cui al P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico approvato con Delibera del C.R. N°37 del 27 Marzo 2015 e



successiva risoluzione N°310/2015, fatte salve le esclusioni di cui al Comma 2 dell'Art.142 del D.Lgs N°42/2004 e s.m.i.; -ricade in zona di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, N°3267 e successive modifiche ed integrazioni; -ricade all'interno della Zona speciale di Conservazione (ZSC) denominata "Tre Limentre-Reno - IT5130009 come da decreto del Ministero dell'Ambiente del 22 Dicembre 2016. Ricade nel Territorio degli Insediamenti Storici e Tessuti della Città Contemporanea e precisamente: -in zona "R4" -Insediamenti diffusi, con criterio di intervento edilizio art.21 Nta: ri (ristrutturazione edilizia); -sono comprese in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, N°42 (Ex Legge N°431/85) qualora ricadenti nelle specifiche prescrizioni di cui al P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico approvato con Delibera del C.R. N°37 del 27 Marzo 2015 e successiva risoluzione N°310/2015, fatte salve le esclusioni di cui al Comma 2 dell'Art.142 del D.Lgs N°42/2004 e s.m.i.; -ricade in zona di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, N°3267 e successive modifiche ed integrazioni; -ricade all'interno della Zona speciale di Conservazione (ZSC) denominata "Tre Limentre-Reno - IT5130009 come da decreto del Ministero dell'Ambiente del 22 Dicembre 2016.

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra appezzamento di terreno di forma pressochè regolare e di natura boschiva e montana, avente superficie catastale di MQ. 1.260,00, sito in Comune di Sambuca Pistoiese (PT), Località "PIAN DELLA VIOLA". In particolare il terreno, adiacente alla villetta unifamiliare con autorimessa e resede, costituenti il BENE N°1, per la sua collocazione e la forte pendenza rispetto alla sede stradale, non ha un accesso autonomo e, quindi la sola possibilità di poterlo raggiungere è attraverso servitù di passo e transito da esercitarsi in parte su proprietà di terzi ed in parte su terreno di proprietà della debitrice, -non oggetto della presente Procedura Esecutiva-, fino ad arrivare alla corte circostante della proprietà. Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 692, Qualità Prato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno in esame, vista l'approvazione del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'Art.55 L.R. N°1/05 Deliberazione C.C. N°17 del 27 Maggio 2006 e N°33 del 27 Settembre 2006, nonchè delle Varianti al Regolamento Urbanistico approvate con delibere C.C. N°50 del 22 Dicembre 2008 e N°321 del 15 Luglio 2011, nonchè l'approvazione della prima Variante al Piano Strutturale Delibera N°03 del 30 Gennaio 2017; vista l'adozione del Piano Operativo con Deliberazione del C.C. N°46 del 13 Ottobre 2018; fatte salve che alla data di adozione del Piano Operativo (13 Ottobre 2018) si applicano le misure di salvaguardia di cui all'Art.12 c. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., sull'intero territorio comunale per la compresenza dei due strumenti pianificatori (Regolamento Urbanistico e Piano Operativo), per cui, per l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici sul territorio vale lo strumento più restrittivo tra i due, precisando che altresì si devono applicare anche le salvaguardie del comma 2 dell'Art.96 della L.R. N°65/2014 fino a quando non verrà approvato il nuovo Piano Operativo, è compreso nelle seguenti zone: IN BASE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE: Ricade nel Sistema Insediativo della Residenza e precisamente: -in zona "R4" -Insediamenti diffusi; -in zona "RI" - Interventi di Ristrutturazione Edilizia; -in zona "B" -Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A; -sono comprese in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, N°42 (Ex Legge N°431/85) qualora ricadenti nelle specifiche prescrizioni di cui al P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico approvato con Delibera del C.R. N°37 del 27 Marzo 2015 e successiva risoluzione N°310/2015, fatte salve le esclusioni di cui al Comma 2 dell'Art.142 del D.Lgs N°42/2004 e s.m.i.; - ricade in zona di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, N°3267 e successive modifiche ed integrazioni; -ricade all'interno della Zona speciale di Conservazione (ZSC) denominata "Tre Limentre-Reno - IT5130009 come da decreto del Ministero dell'Ambiente del 22 Dicembre 2016. IN BASE AL Piano Operativo Adottato: Ricade nel Territorio Rurale e precisamente: -in zona "V1" -Aree Boscate; -in zona "V3b" -campi e relative sistemazioni - morfotipo rurale 21 del PIT-PPR; -in zona "B" -Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A; -sono comprese in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, N°42 (Ex Legge N°431/85) qualora ricadenti nelle specifiche prescrizioni di cui al P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico approvato con Delibera del C.R. N°37 del 27 Marzo 2015 e successiva risoluzione N°310/2015, fatte salve le esclusioni di cui al Comma



2 dell'Art.142 del D.Lgs N°42/2004 e s.m.i.; -ricade in zona di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, N°3267 e successive modifiche ed integrazioni; -ricade all'interno della Zona speciale di Conservazione (ZSC) denominata "Tre Limentre-Reno - IT5130009 come da decreto del Ministero dell'Ambiente del 22 Dicembre 2016. Ricade nel Territorio degli Insediamenti Storici e Tessuti della Città Contemporanea e precisamente: -in zona "R4" -Insediamenti diffusi, con criterio di intervento edilizio art.21 Nta: ri (ristrutturazione edilizia); -sono comprese in zona di vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, N°42 (Ex Legge N°431/85) qualora ricadenti nelle specifiche prescrizioni di cui al P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico approvato con Delibera del C.R. N°37 del 27 Marzo 2015 e successiva risoluzione N°310/2015, fatte salve le esclusioni di cui al Comma 2 dell'Art.142 del D.Lgs N°42/2004 e s.m.i.; -ricade in zona di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923, N°3267 e successive modifiche ed integrazioni; -ricade all'interno della Zona speciale di Conservazione (ZSC) denominata "Tre Limentre-Reno - IT5130009 come da decreto del Ministero dell'Ambiente del 22 Dicembre 2016. Il tutto come meglio descritto nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica. Si precisa che il Certificato di Destinazione Urbanistica, della Validità di 1 anno, salvo variazione dello strumento urbanistico, è stato rilasciato dal Dirigente Arch. Copia Francesco in data 01 Febbraio 2021. \*\*Si precisa che, nonostante il terreno risulti inserito, secondo il Regolamento Urbanistico Vigente ed il Piano Operativo Adottato, per una piccola superficie in zona "B" -Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A, è di fatto totalmente privo di capacità edificatoria in quanto trattasi di zona boschiva e, comunque in contesto in cui è prevista la ristrutturazione edilizia.

**Prezzo base d'asta: € 165.396,42**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.396,42**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A , piano T-1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 693, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 38, Part. 693, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 38, Part. 693, Sub. 1, Categoria E	<b>Superficie</b>	202,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>La villetta pur essendo stata costruita in tempi recenti, presenta sia esternamente che internamente delle criticità riconducibili a sbollatura della tinteggiatura e distacco intonaco, che se non risolti attraverso interventi mirati, sono destinate a peggiorare. Chiaramente questo aspetto -sul quale comunque è possibile intervenire senza difficoltà o pregiudizio-, penalizza un pò l'appetibilità dell'intero complesso immobiliare, che si presenta invece armonioso e ben strutturato da un punto di vista architettonico, con buona scelta dei materiali che costituiscono le finiture interne. Le facciate dell'immobile sono intonacate con sovrastante tinteggiatura, e denotano in alcune zone problemi legati alla sbollatura della pittura mentre in altre, addirittura il distacco dell'intonaco dalla muratura. Le problematiche sono particolarmente visibili e rilevanti sulla facciata principale e quella laterale esposta a Nord-Ovest, mentre le altre si presentano in buone condizioni conservative. Internamente tutti i locali abitativi e quelli pertinenziali (cantina uso lavanderia e rimessa) si presentano intonacati e tinteggiati, anche se in corrispondenza delle porzioni esterne con criticità, si rilevano le medesime situazioni e, quindi nel dettaglio: -al Piano Terreno sbollatura della pittura nella parte alta della parete sud della cucina in corrispondenza del soffitto e dello spigolo di intersezione con la parete ovest; lungo la parete ovest del soggiorno nella zona della porta-finestra sia in basso che in alto. -al Piano Primo problematiche importanti di distacco tinteggiatura e intonaco nella parete dello studio lato sud. Per quanto riguarda l'autorimessa, si rileva che la stessa si presenta in buono stato conservativo, con le pareti ed il soffitto intonacati e tinteggiati ed è pavimentata. La proprietà è circondata a mezzo di resede proprio non recintato, delimitato lato strada per una parte, da muro di cemento e per una parte sul lato ovest, da muretto di proprietà confinante. Il resede si presenta non curato ed in alcune zone è diventato deposito di rifiuti e materiale di risulta. La villetta intorno è circondata da un marciapiede di rigiro di notevole altezza, costituito dal solo massetto e quindi sprovvisto della pavimentazione.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla **** Omissis **** sopra villetta unifamiliare per civile abitazione elevata di N°2 Piani fuori terra, sita in Comune di Sambuca Pistoiese (PT), Località "PIAN DELLA VIOLA", N°4/A, con annessa cantina ed adiacente locale autorimessa e, corredata da resede circostante in proprietà esclusiva. In particolare l'abitazione, alla quale si accede dalla Via Pubblica mediante servitù di passo e transito da esercitarsi in parte su proprietà di terzi ed in parte su terreno di proprietà della debitrice, -non oggetto della presente Procedura Esecutiva-, fino a raggiungere la corte, si compone al Piano Terreno di ingresso-disimpegno, cucina con dispensa-ripostiglio, ampio pranzo-soggiorno con doppio volume, bagno e locale cantina uso lavanderia, oltre a scala di collegamento con il Piano Primo dove si trovano disimpegno, studio, N°2 camere di cui una con balcone, bagno e, terrazza di notevole consistenza. L'autorimessa pertinenziale costituita da unico vano, accessibile direttamente dall'esterno, risulta collegata internamente con i locali abitativi mediante passaggio dalla cantina. Si rileva che la villetta pur dotata di impianto di riscaldamento, è sprovvista degli elementi radianti; significando che i termosifoni "classici" sono presenti in loco e, quindi dovranno solo essere messi in opera, mentre quelli a "parete" destinati allo studio posto al Piano Primo dovranno essere acquistati. Al momento risulta installato solo il radiatore nella cucina.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sambuca Pistoiese (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 692, Qualità Prato	<b>Superficie</b>	1260,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno in esame, risulta essere in totale stato di abbandono e con vegetazione invasiva. Non sono presenti recinzioni che ne delimitano lo spazio.		
<b>Descrizione:</b>	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla **** Omissis **** sopra appezzamento di terreno di forma pressochè regolare e di natura boschiva e montana, avente superficie catastale di MQ. 1.260,00, sito in Comune di Sambuca Pistoiese (PT), Località "PIAN DELLA VIOLA". In particolare il terreno, adiacente alla villetta unifamiliare con autorimessa e resede, costituenti il BENE N°1, per la sua collocazione e la forte pendenza rispetto alla sede stradale, non ha un accesso autonomo e, quindi la sola possibilità di poterlo raggiungere è attraverso servitù di passo e transito da esercitarsi in parte su proprietà di terzi ed in parte su terreno di proprietà della debitrice, -non oggetto della presente Procedura Esecutiva-, fino ad arrivare alla corte circostante della proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA, N°4/A, PIANO T-1°

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Iscritto a PISTOIA il 11/08/2006  
 Reg. gen. 8838 - Reg. part. 1961  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 300.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 200.000,00  
 Spese: € 100.000,00  
 Percentuale interessi: 4,50 %  
 Rogante: NOTAIO DE PAOLA GIANLUIGI  
 Data: 10/08/2006  
 N° repertorio: 3262  
 N° raccolta: 965  
 Note: Si precisa che l'Ipoteca Volontaria colpisce l'originaria consistenza del terreno (Foglio N°38, Mappale N°576 di MQ. 1.970) sopra il quale è stata costruita la villetta con autorimessa (BENE N°1), nonchè il terreno residuo in virtù di frazionamento (BENE N°2). DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* La Formalità Pregiudizievole è stata Annotata di: -ANNOTAZIONE presentata il 28 Ottobre 2008 al N°1733 REG.PART. per EROGAZIONE A SALDO -ANNOTAZIONE presentata il 28 Ottobre 2008 al N°1734 REG.PART. per PROROGA DI DURATA DEL MUTUO. Le Parti convengono che la durata del finanziamento viene stabilita in ANNI 30 (Trenta), oltre il periodo intercorrente tra la data odierna e, l'ultimo giorno del mese in cui avviene l'erogazione.
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
 Iscritto a PISTOIA il 23/02/2009  
 Reg. gen. 1558 - Reg. part. 258  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 18.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 8.745,44  
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
 Data: 03/10/2008  
 N° repertorio: 3346/2008  
 Note: Si precisa che l'Ipoteca Giudiziale colpisce il BENE N°1 e, il BENE N°2, oltre a gravare diritti immobiliari spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.

### Trascrizioni

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
 Trascritto a PISTOIA il 05/10/2020



Reg. gen. 7758 - Reg. part. 5094

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il Pignoramento Immobiliare colpisce l'originaria consistenza del terreno (Foglio N°38, Mappale N°576 di MQ. 1.970) sopra il quale è stata costruita la villetta con autorimessa (BENE N°1), nonchè il terreno residuo in virtù di frazionamento (BENE N°2).



## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITA' PIAN DELLA VIOLA

### Iscrizioni



- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Iscritto a PISTOIA il 11/08/2006  
 Reg. gen. 8838 - Reg. part. 1961  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 300.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 200.000,00  
 Spese: € 100.000,00  
 Percentuale interessi: 4,50 %  
 Rogante: NOTAIO DE PAOLA GIANLUIGI  
 Data: 10/08/2006  
 N° repertorio: 3262  
 N° raccolta: 965  
 Note: Si precisa che l'Ipoteca Volontaria colpisce l'originaria consistenza del terreno (Foglio N°38, Mappale N°576 di MQ. 1.970) sopra il quale è stata costruita la villetta con autorimessa (BENE N°1), nonchè il terreno residuo in virtù di frazionamento (BENE N°2). DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* La Formalità Pregiudizievole è stata Annotata di: -ANNOTAZIONE presentata il 28 Ottobre 2008 al N°1733 REG.PART. per EROGAZIONE A SALDO -ANNOTAZIONE presentata il 28 Ottobre 2008 al N°1734 REG.PART. per PROROGA DI DURATA DEL MUTUO. Le Parti convengono che la durata del finanziamento viene stabilita in ANNI 30 (Trenta), oltre il periodo intercorrente tra la data odierna e, l'ultimo giorno del mese in cui avviene l'erogazione.
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
 Iscritto a PISTOIA il 23/02/2009  
 Reg. gen. 1558 - Reg. part. 258  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 18.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 8.745,44  
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
 Data: 03/10/2008  
 N° repertorio: 3346/2008  
 Note: Si precisa che l'Ipoteca Giudiziale colpisce il BENE N°2 e, il BENE N°1, oltre a gravare diritti immobiliari spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra beni estranei alla presente Procedura Esecutiva.



**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 05/10/2020

Reg. gen. 7758 - Reg. part. 5094

Quota: 1/1

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

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

Note: Si precisa che il Pignoramento Immobiliare colpisce l'originaria consistenza del terreno (Foglio N°38, Mappale N°576 di MQ. 1.970) sopra il quale è stata costruita la villetta con autorimessa (BENE N°1), nonchè il terreno residuo in virtù di frazionamento (BENE N°2).

