

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bottai Alessio Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	5
Lotto Unico .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	11
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	12

Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	14
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	15
Provenienze Ventennali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	17
Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	22
Normativa urbanistica .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	23
Regolarità edilizia .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	24

<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	32
<b>Lotto Unico</b> .....	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2024 del R.G.E. ....	33
<b>Lotto Unico</b> .....	33



All'udienza del 13/12/2024, il sottoscritto Geom. Bottai Alessio Emanuele, con studio in Corso Gramsci, 174 - 51100 - Pistoia (PT), email geomalessiobottai@libero.it, PEC alessioemanuele.bottai@geopec.it, Fax 0573 1725278, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Fabbricato ad uso civile abitazione, per la quasi totalità disposto in seminterrato. Si articola su un solo piano e si compone di percorsi di accesso in parte gradinati e coperti, di porticati e dei seguenti locali ad uso abitativo: ingresso - pranzo - soggiorno, servizio igienico, cucina, loggiati, disemegni, tre camere da letto ciascuna delle quali dotata di bagno proprio, scannafosso ed ingresso secondario. Oltre a resede esterno, con giardino.

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

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

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Resede esterno al fabbricato principale. (vedi descrizione bene 1)

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

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Area a destinazione catastale, bosco, facente parte del piu ampio resede del fabbricato principale riferito al Bene 1 della presente procedura. (vedi descrizione bene 1)

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come si evince dall'estratto riassunto di atto di matrimonio (allegato 37) risulta sussistere annotazione del 1989 per ricorso in separazione personale da

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come si evince dall'estratto riassunto di atto di matrimonio (allegato 37) risulta sussistere annotazione del 1989 per ricorso in separazione personale da

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come si evince dall'estratto riassunto di atto di matrimonio (allegato 37) risulta sussistere annotazione del 1989 per ricorso in separazione personale da

### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Parti comuni su più parti, via Rimondini, via Vicinale Mrlianese, salvo se altri.

#### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Parti comuni su più parti, via Rimondini, via Vicinale Mrlianese, salvo se altri.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Parti comuni su più parti, via Rimondini, via Vicinale Mrlianese, salvo se altri.

### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	180,00 mq	210,00 mq	1	210,00 mq	0,00 m	
porticato e scannafosso	60,00 mq	70,00 mq	0,25	17,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>227,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

Da quanto emerge dalla visura catastale, non si individuano le consistenze.

Il rilievo effettuato con definizione delle superficie, è da intendersi indicativo e approssimato.

Nel conteggio delle superfici sono state separate le parti abitate (quali appartamento) dagli accessori come scannafosso, e porticato antistante.

Le superfici dell'esterno verranno riprese dalla visura catastale, ai fini del calcolo finalizzato alla stima.

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
resede esterno	442,00 mq	442,00 mq	1	442,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>442,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>442,00 mq</b>		

Le superfici sono state estrapolate dalla visura catastale. Non sono stati effettuati rilievi strumentali onde verificare tali superfici catastali.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
bosco	540,00 mq	540,00 mq	1	540,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>540,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>540,00 mq</b>		

Le superfici sono state estrapolate dalla visura catastale. Non sono stati effettuati rilievi strumentali onde verificare tali superfici catastali.

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1998 al 11/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 283 Categoria A7 Cl.4, Cons. 11 vani Rendita € 1.505,47
Dal 11/05/2000 al 18/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 283 Categoria A7 Cl.4, Cons. 11 vani Rendita € 1.505,47
Dal 18/10/2019 al 17/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 283 Categoria A7 Superficie catastale 1505,47 mq

Vedi visura storica allegato 8

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1998 al 11/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 283 Categoria A7 Cl.4, Cons. 11 vani Rendita € 1.505,47
Dal 11/05/2000 al 18/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 283 Categoria A7 Cl.4, Cons. 11 vani Rendita € 1.505,47
Dal 18/10/2019 al 17/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 1078 Categoria F1, Cons. 442mq

Vedi visura storica allegato 9

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1991 al 08/05/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 101 Qualità Bosco ceduo Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,08
Dal 08/05/1998 al 07/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 101 Qualità Bosco ceduo Reddito dominicale € 0,17

		Reddito agrario € 0,08
Dal 07/06/2002 al 18/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 101 Qualità Bosco ceduo Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,08
Dal 18/10/2019 al 17/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 101 Qualità Bosco ceduo Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,08

Vedi visura storica allegato 9

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	283			A7	4	11 vani	274 mq	1505,47 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non si rileva la corrispondenza catastale con quanto visionato, si ritiene che debba essere presentata nuova pratica Docfa, per miglior rappresentazione, in aggiunta si ritiene che il resede esterno identificato catastalmente con F/1 sia di fatto l'estensione esterna del fabbricato (giardino, e resede) e pertanto debba trovare rappresentazione all'interno della medesima planimetria catastale del fabbricato, con probabile cambio della categoria e rendita catastale.

### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI

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

ASTE GIUDIZIARIE®	10	1078			F1	ASTE GIUDIZIARIE®	442 mq			
-------------------	----	------	--	--	----	-------------------	--------	--	--	--

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

vedi note bene 1

vedi visura catastale allegato 9

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	101				Bosco ceduo	2	540 mq			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

vedi visura allegato 7

Ai fini catastali, di quanto individuato, si fa riferimento e presente che non sono state eseguite rilevazioni strumentali, e eventuali immobili o parti abusive rilevate, sono relazionate all'interno del bene 1 del presente lotto.

### PRECISAZIONI

#### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI

Non sono stati eseguiti rilievi topografici per verificare l'esattezza dei confini, pertanto seppur risulta recintata tutta la proprietà non è possibile conoscere l'esattezza dei vari confini, anche in relazione all'estensione del resede esterno.

Si fa presente che non sono state eseguite indagini geologiche o scavi per verificare eventuali depositi di materiali vari (inerti, calcinacci).

#### BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI

Non sono stati eseguiti rilievi topografici per verificare l'esattezza dei confini, pertanto seppur risulta recintata tutta la proprietà non è possibile conoscere l'esattezza dei vari confini, anche in relazione all'estensione del resede esterno.

Si fa presente che non sono state eseguite indagini geologiche o scavi per verificare eventuali depositi di materiali vari (inerti, calcinacci).

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Non sono stati eseguiti rilievi topografici per verificare l'esattezza dei confini, pertanto seppur risulta recintata tutta la proprietà non è possibile conoscere l'esattezza dei vari confini, anche in relazione all'estensione del resede esterno.

Si fa presente che non sono state eseguite indagini geologiche o scavi per verificare eventuali depositi di materiali vari (inerti, calcinacci).

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

L'immobile nel suo complessivo versa in buono stato di conservazione, senza particolari problematiche. Risulta abitato presente luce, riscaldamento.

La parte del loggiato anteriore non risulta in buono stato di manutenzione, e in precario stato strutturale in quanto risulta puntellata e non ultimata.

Sussistono alcune problematiche d'infiltrazione e strutturali anche nelle zona d'ingresso del vano scala.

L'esecutato ci fa presente che non sussiste acquedotto comunale, ma un pozzo che risulta attualmente fuori uso, e l'approvvigionamento idrico avviene con autobotti.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

vedi quanto relazionato all'interno della medesima sezione del bene 1

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

vedi quanto relazionato all'interno della medesima sezione del bene 1

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Non sussistono parti condominiali, in quanto fabbricato e parti esterne riferite ad un'unica unità.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Non sussistono parti condominiali, in quanto fabbricato e parti esterne riferite ad un'unica unità.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Non sussistono parti condominiali, in quanto fabbricato e parti esterne riferite ad un'unica unità.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Da ricerche fatte ai fini delle trascrizioni sull'immobile non si rilevano servitù trascritte.

Dalla lettura dell'ultimo contratto di vendita (atto di assegnazione fallimentare del 2000, vedi allegato 2), non si fa menzione di eventuali servitù sussistenti sull'immobile

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Da ricerche fatte ai fini delle trascrizioni sull'immobile non si rilevano servitù trascritte.

Dalla lettura dell'ultimo contratto di vendita (atto di assegnazione fallimentare del 2000, vedi allegato 2), non si fa menzione di eventuali servitù sussistenti sull'immobile

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Da ricerche fatte ai fini delle trascrizioni sull'immobile non si rilevano servitù trascritte.

Dalla lettura dell'ultimo contratto di vendita (atto di assegnazione fallimentare del 2000, vedi allegato 2), non si fa menzione di eventuali servitù sussistenti sull'immobile

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Il fabbricato si sviluppa pressochè su un unico piano seminterrato.

Risulta presente una parte posta sul fronte dell'immobile non completata, riguardante un porticato e zona denominata intercapedine, tale parte, non risultano presenti infissi, porte, ultimazione impianti, e qualsivoglia di opera di finitura.

Inoltre detta parte non si presenta in buono stato di manutenzione ai fini strutturali, in quanto presenta ferri a vista, mancata ultimazione delle strutture e puntellamenti. (vedi allegato 49 planimetrie con indicazione delle zone da ultimare e mettere in ripristino)

La zona interna dell'abitazione, riguarda essenzialmente una zona pranzo, soggiorno con bagno, cucina, disimpegno, n°3 camere con bagno, oltre ad un ripostiglio esterno.

Questa parte del fabbricato dal quale si accede da scala interna e dal porticato, risulta abitata, e in buono stato conservativo, visivamente con impianti funzionanti, presenza di infissi e porte interne di buona fattura, pavimenti nella zona giorno e cucina in marmo, parquet, nella zona notte e camere, mentre in tutti bagni risultano pavimentati e rivestiti fino a soffitto in marmo.

Sussistono rivestimenti di tessuti su tutte le pareti nella zona notte.

Gli impianti sono tutti del tipo sottotraccia.

L'immobile che risulta libero su 4 lati, è circondato da ampio resede a giardino, con elementi gradevoli ai fini architettonici, come, passaggi, fontane, zone esterne risultano in parte pavimentate e in parte a giardino.

Vedi documentazione fotografica allegato 42.

Si precisa che nella presente disamina non si tratta e prende in considerazione alcuni fabbricati e strutture non autorizzate, che risultano comunque presenti nella documentazione fotografica, ma verranno trattati ai fini edili nell'apposita sezione.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

vedi quanto relazionato in modo più esaustivo, e completo all'interno della medesima sezione del bene 1.  
Il presente bene trattasi della parte esterna (resede) del bene 1

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

vedi quanto relazionato in modo più esaustivo, e completo all'interno della medesima sezione del bene 1.  
Il presente bene trattasi della parte esterna (resede) del bene 1

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile durante il sopralluogo risultava occupato unicamente dall'esecutato Sign.

In riferimento ad interrogazione effettuata da parte del sottoscritto all'agenzia delle entrate, risulta sussistere la presenza di un contratto di affitto (vedi allegato 38), tra il sign. e di una porzione dell'immobile.

Più precisamente alcuni vani interni quali, camera con bagno e l'uso della cucina e della sala soggiorno (durante il sopralluogo il sign. conferma la sussistenza di tale contratto e persona all'interno dell'immobile).

Il contratto di affitto ad uso abitativo è per una durata di 9 anni con decorrenza dal 10 dicembre 2023 e scadenza l'8 dicembre 2032. Il canone di locazione risulta stabilito in € 1.200,00 annui da corrispondersi anticipatamente in rate mensili di € 100,00 ciascuna entro il 15 del mese.

Il contratto risulta registrato e non trascritto.

In relazione alla valutazione della congruità o meno del contratto non è stato possibile reperire contratti di affitto di immobili simili nella zona, nè da agenzia delle entrate nè da operatori del settore. Si è pertanto proceduto ad effettuare una valutazione sulle richieste individuate di immobili simili, come tipologia (residenziale) superficie e ubicazione. Sono stati individuati alcuni immobili posti in affitto all'interno del portale immobiliare.it nella zona di montecatini e comuni limitrofi, ma non nella prima collina (dove risulta ubicato l'immobile oggetto di valutazione), in quanto totalmente assente di offerta di fabbricati in affitto.

Dalla valutazione dei comparabili è stato redatto una tabella (vedi allegato 40) dalla quale si evince un prezzo al metro quadrato richiesto di circa € 8,25. Per quanto concerne il nostro soggetto è stato considerata una superficie complessiva di 41mq, derivante a circa Mq 28, della camera con bagno e i restanti 13Mq, considerati in quota millesimale pari al 25% della superficie totale dei vani Pranzo e Cucina (concessi a comune e pertanto valutati in funzione alla superficie della camera con il bagno presi in esclusività).

Ne consegue che in merito al canone corriposto di € 100,00 mensili un rapporto di circa € 2,40, nettamente inferiore alle richieste medie dei contratti di affitto individuati come comparabili (€ 8,25/Mq). Seppur la valutazione dei comparabili si basa su offerte di vendita queste posso differire rispetto alla definizione del prezzo di un 10/15%, e pertanto rimane sempre un ampio discostamento tra quanto corriposto come canone e quanto il mercato ad oggi indica. In conclusione tale canone corriposto di € 100,00 mensili è da considerarsi non congruo.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

vedi quanto relazionato nella medesima sezione del bene 1

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

vedi quanto relazionato nella medesima sezione del bene 1

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/2000 al 18/10/2019	**** Omissis ****	<b>decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pistoia	11/05/2000		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ufficio del registro di pescia	15/05/2000		1560
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/10/2019	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/02/2023		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ufficio del registro di pescia	21/03/2023	940	646
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/10/2019	**** Omissis ****	<b>Testamento olografo pubblicazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Sott. Salvatore Catania	02/01/2023	7167	4548
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ufficio del registro di pescia	05/01/2023	142	107
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/12/2024	**** Omissis ****	<b>accettazione tacita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ufficio del registro di pescia	09/12/2024	7246	4790
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

vedi decreto di trasferimento immobile del 2000, allegato 2  
 vedi pubblicazione testamento olografo del 2023, allegato 41  
 Vedi accettazione tacita di eredità allegato 30

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/2000 al 18/10/2019	**** Omissis ****	<b>decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pistoia	11/05/2000		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ufficio del registro di pescia	15/05/2000		1560
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/10/2019	**** Omissis ****	<b>Testamento olografo pubblicazione</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Sott. Salvatore Catania	02/01/2023	7167	4548
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ufficio del registro di pescia	05/01/2023	142	107
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/10/2019	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/02/2023		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ufficio del registro di pescia	21/03/2023	940	646
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/12/2024	**** Omissis ****	<b>accettazione tacita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ufficio del registro di pescia	09/12/2024	7246	4790
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

vedi decreto di trasferimento immobile del 2000, allegato 2  
 vedi pubblicazione testamento olografo del 2023, allegato 41  
 Vedi accettazione tacita di eredità allegato 30

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 07/06/2002 al 18/10/2019	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio lenzi	07/06/2002		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ufficio del registro di pescia	19/06/2002	3202	2012
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
ufficio del registro di pescia	27/06/2002		1158		
Dal 18/10/2019	**** Omissis ****	<b>Testamento olografo pubblicazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Sott. Salvatore Catania	02/01/2023	7167	4548
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ufficio del registro di pescia	05/01/2023	142	107
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/10/2019	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/02/2023		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ufficio del registro di pescia	21/03/2023	940	646
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/12/2024	**** Omissis ****	<b>accettazione tacita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

	ufficio del registro di pescia	09/12/2024	7246	4790
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

vedi atto di acquisto 2002 notaio lenzi, allegato 47  
 vedi pubblicazione testamento olografo del 2023, allegato 41  
 Vedi accettazione tacita di eredità allegato 30

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
 Iscritto a Pistoia il 03/11/2011  
 Reg. gen. 4651 - Reg. part. 893  
 Importo: € 70.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: vedi nota allegato 25
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Pistoia il 27/06/2023  
 Reg. gen. 3600 - Reg. part. 471  
 Importo: € 117.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: vedi nota allegato 14

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
 Trascritto a Pistoia il 19/04/2024  
 Reg. gen. 2343 - Reg. part. 1491  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: vedi nota allegato 26
- **pignoramento immobili**  
 Trascritto a Pistoia il 17/09/2024  
 Reg. gen. 5305 - Reg. part. 3515  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Note: vedi nota allegato 29

- **accettazione tacita di eredità**  
Trascritto a Pistoia il 09/12/2024  
Reg. gen. 7246 - Reg. part. 4790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 30

**Annotazioni a iscrizioni**

- **atto giudiziario tribunale di Pistoia**  
Iscritto a Pistoia il 14/11/2000  
Reg. gen. 5394 - Reg. part. 836  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 22
- **atto giudiziario tribunale di Pistoia**  
Iscritto a Pistoia il 14/11/2000  
Reg. gen. 5392 - Reg. part. 834  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 20
- **atto giudiziario tribunale di Pistoia**  
Iscritto a Pistoia il 14/11/2000  
Reg. gen. 5393 - Reg. part. 835  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 21

**Annotazioni a trascrizioni**

- **atto giudiziario tribunale di Pistoia**  
Trascritto a Pistoia il 14/11/2000  
Reg. gen. 5389 - Reg. part. 831  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 17
- **atto giudiziario tribunale di Pistoia**  
Trascritto a Pistoia il 14/11/2000  
Reg. gen. 5390 - Reg. part. 832  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 18
- **atto giudiziario tribunale di Pistoia**  
Trascritto a Pistoia il 14/11/2000  
Reg. gen. 5391 - Reg. part. 833  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 19

**BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna  
Iscritto a Pistoia il 03/11/2011  
Reg. gen. 4651 - Reg. part. 893  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 25
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 27/06/2023  
Reg. gen. 3600 - Reg. part. 471  
Importo: € 117.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 14

**Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 19/04/2024  
Reg. gen. 2343 - Reg. part. 1491  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 26
- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 17/09/2024  
Reg. gen. 5305 - Reg. part. 3515  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 29
- **accettazione tacita di eredità**  
Trascritto a Pistoia il 09/12/2024  
Reg. gen. 7246 - Reg. part. 4790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 30

**Annotazioni a iscrizioni**

- **atto giudiziario tribunale di Pistoia**  
Iscritto a Pistoia il 14/11/2000  
Reg. gen. 5394 - Reg. part. 836  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Note: vedi nota allegato 22

- **atto giudiziario tribunale di Pistoia**

Iscritto a Pistoia il 14/11/2000

Reg. gen. 5392 - Reg. part. 834

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

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

Note: vedi nota allegato 20

- **atto giudiziario tribunale di Pistoia**

Iscritto a Pistoia il 14/11/2000

Reg. gen. 5393 - Reg. part. 835

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

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

Note: vedi nota allegato 21

- **atto giudiziario tribunale di Pistoia**

Trascritto a Pistoia il 14/11/2000

Reg. gen. 5389 - Reg. part. 831

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

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

Note: vedi nota allegato 17

- **atto giudiziario tribunale di Pistoia**

Trascritto a Pistoia il 14/11/2000

Reg. gen. 5390 - Reg. part. 832

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

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

Note: vedi nota allegato 18

- **atto giudiziario tribunale di Pistoia**

Trascritto a Pistoia il 14/11/2000

Reg. gen. 5391 - Reg. part. 833

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

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

Note: vedi nota allegato 19

vedi nota allegato 35

Si fa presente che dalla visura risultano solo le ultime trascrizioni in quanto il presente bene, risulta generato dal bene n°1 della particella 283. Pertanto i gravami precedenti risultano essere ricompresi su tale particella.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a Pistoia il 03/11/2011

Reg. gen. 4651 - Reg. part. 893

Importo: € 70.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 25

### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 19/04/2024  
Reg. gen. 2343 - Reg. part. 1491  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 26
- **pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 17/09/2024  
Reg. gen. 5305 - Reg. part. 3515  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 29
- **accettazione tacita di eredità**  
Trascritto a Pistoia il 09/12/2024  
Reg. gen. 7246 - Reg. part. 4790  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: vedi nota allegato 30

vedi nota allegato 33

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI

Ai fini urbanistici è stato richiesto e ottenuto Certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato 46), dal quale si evince quanto segue per la particella in oggetto:

nella Variante n. 1 al Piano Operativo, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 27.12.2023, le particelle oggetto del presente certificato ricadono entro il perimetro della Disciplina del sub sistema del territorio rurale classificato "Zone E - aree a prevalente funzione agricola ed ambiti periurbani - Sottozona E2 - aree dell'alta collina arborata"

Che nella Variante n. 1 al Piano Strutturale pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 27.12.2023, le particelle oggetto del presente certificato ricadono come di seguito specificato:

- nella Carta delle Utoe: nell'Utoe 1 - Massa e Cozzile;
- nella Carta dei Sistemi Territoriali: entro il perimetro del Sistema della collina arborata classificato "SCA.2 - collina arborata";
- nella Carta di individuazione del territorio urbanizzato: fuori dal perimetro del territorio urbanizzato;
- nella Carta delle ripartizioni strutturali del territorio: entro il perimetro degli Ambiti Rurali classificato "aree a prevalente funzione agricola".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Da ricerche effettuate presso gli archivi del comune di Massa e Cozzile, si rileva una moltitudine di pratiche edilizie presentate e richieste varie di autorizzazione, si riporta qui di seguito quanto visionato e individuato:

PE 5685/01 autorizzazione in sanatoria n°3 del 2004, per realizzazione stradello interno alla proprietà e manutenzione copertura;  
PE 5758/02 autorizzazione n°4 del 2004, per apposizione di cancelli metallici e completamento recinzione;  
PE 84/01 autorizzazione per interrimento serbatoio GPL;  
PE 85/01 autorizzazione per pavimentazione tratto via Rimondini;  
CE 134/92 concessione per opere di contenimento e parziale sanatoria;  
DIA 647/2000 per realizzazione pozzo;  
DIA 1742/2007 per demolizione di corpo di fabbrica abusivo;  
DIA n. 2223 PE 2010/87 demolizione di gazebo abusivo;  
PE 5727/01 autorizzazione per realizzazione tre cancelli;  
PE 2013/148 attestazione n°7 del 17/10/13 per opere di contenimento terrapieno;  
CE 758 condono n°1076, per trasformazione opere di vecchia cisterna per acqua in civile abitazione;  
PE 305/04 condono per edificio in muratura ad un solo piano;  
PE 306/04 condono per manufatto edilizio con struttura metallica e tamponamenti in legno;  
PE 307/04 condono per capanna di struttura lignea e tamponamenti metallici

Dalla ricerca effettuata, si rileva l'assenza di certificato di agibilità dell'immobile. Sussiste nell'area la presenza del vincolo idrogeologico, paesaggistico e forestale.

### **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.

In riferimento all'ultimo titolo rilasciato e non annullato da parte del comune di Massa e Cozzile (condono CE 758 n°1076), si evidenziano le seguenti incongruenze e difformità rilevate in sede di sopralluogo:

Modifiche interne ad alcune pareti, zona soggiorno/Pranzo, con creazione di scalini di passaggio sia per la zona disimpegni che bagno zona Pranzo;

Mancata rappresentazione di scannafossi dal quale si accede da porta "nascosta" a parete in zona cucina;

Modifiche ad alcune misure interne, rientranti anche nelle varie tolleranze della L.R. e ultimo decreto "salva casa";

Mancata rappresentazione di alcuni controsoffitti nella zona Pranzo/soggiorno per i quali non vi è possibile individuare l'esatta altezza;

Nella zona porticato esterna, che si accede sia dalla parte dei giardini esterni sia direttamente dalla

zona/pranzo soggiorno, non risulta terminata, mancano totalmente finiture, intonaci, impianti, risulta in parte pericolante e non esattamente attinente ai fini delle murature interne e esterne a quanto presente all'interno della pratica di condono, sia come pareti, sia come aperture;

Sono rappresentate graficamente alcuni arredi esterni per i quali non vi è traccia, si presume non terminati, in zona frontistante al porticato;

Si rileva la presenza di una copertura con colonne e piante, zona giardino per la quale non si evidenziano titoli autorizzativi (vedi foto pagina 3)

Si evidenzia un vagone ferroviario su ruote, (vedi foto pagina 14) utilizzato come camera;

Si evidenzia la presenza di n°1 accesso pedonale dalla strada non autorizzato, (vedi foto pagina 15)

Si evidenzia la presenza di un fabbricato posto su 1 piano fuori terra, completamente ultimato, composto, da cucina, soggiorno, camera bagno, comprensivo di copertura e arredi. di fatto non autorizzato per il quale sussiste, una pratica di condono (PE 305/04) non rilasciato e non ottemperata alla richiesta di integrazione documentale.

In riferimento a quanto sopra esposto si ritiene di procedere ad una demolizione e rimozione ai fini di assenza di autorizzazioni, del fabbricato sviluppato ad 1 piano (rif. PE 305/04), rimozione accesso pedonale dalla strada, rimozione del vagone ferroviario, rimozione della copertura con colonne e piante. Per dette opere verranno stimate ai nella sezione "stima del fabbricato".

Sussistono alcune parti non ultimate nella zona antistante al fabbricato, le quali risultano pertanto difformi al titolo abilitativo, si ritiene quindi percorribile la loro ultimazione con messa in ripristino. (anche per queste zone, riguardanti arredo esterno, murature, ecc... verranno stimate e inserite nella parte dedicata alla stima del fabbricato). Infine per le opere non conformi, si ritiene possibile una pratica di attestazione in sanatoria, fermo restando, che sia necessario un rilievo dettagliato strumentale di tutti gli esterni per un esatta raffigurazione grafica, in quanto al variare di un solo piccolo oggetto rappresentativo, quale scalino, panchina, muretto, varia l'esteriore aspetto con modifiche che riguardano ai fini di vincolo paesaggistico.

In relazione a quanto esposto, si ritiene che le opere relative alla zona antistante al fabbricato, non ultimate ma lasciate al grezzo, dovranno essere ultimate, con relative opere di messa in ripristino di quanto non coincidente con i titoli abilitativi.

Di tutte le opere non autorizzate, quali abitazione, vagone ferroviario, accesso pedonale, copertura a colonne, anch'esse dovranno essere ripristinate eliminandole ricostruendo lo stato dei luoghi.

Da rilievo interno e ricognizione esterna del fabbricato si accertano come sopra descritto una serie di difformità dall'ultimo titolo autorizzativo, le quali potranno eventualmente essere sanate con idonea pratica di attestazione sanatoria anche ai fini dei vincoli paesaggistici. (fermo restando che la concreta possibilità di sanare le difformità sarà a cura dei vari uffici tecnici, solo sodo la presentazione di idonea progettazione e rilievo)

Si fa presente che non sussiste (anche se non rilevata topograficamente) una coincidenza tra lo stato dei luoghi dell'ultima richiesta autorizzativa di piantumazione esterna con le alberature presenti, pertanto si dovrà procedere in tal senso ad un rilievo e eventuale ripiantumazione concordando con gli uffici preposti eventuali specie arboree.

## **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Da ricerche effettuate presso gli archivi del comune di Massa e Cozzile, si rileva una moltitudine di pratiche edilizie presentate e richieste varie di autorizzazione, si riporta qui di seguito quanto visionato e individuato:

PE 5685/01 autorizzazione in sanatoria n°3 del 2004, per realizzazione stradello interno alla proprietà e manutenzione copertura;

PE 5758/02 autorizzazione n°4 del 2004, per apposizione di cancelli metallici e completamento recinzione;

PE 84/01 autorizzazione per interrimento serbatoio GPL;

PE 85/01 autorizzazione per pavimentazione tratto via Rimondini;

CE 134/92 concessione per opere di contenimento e parziale sanatoria;  
DIA 647/2000 per realizzazione pozzo;  
DIA 1742/2007 per demolizione di corpo di fabbrica abusivo;  
DIA n. 2223 PE 2010/87 demolizione di gazebo abusivo;  
PE 5727/01 autorizzazione per realizzazione tre cancelli;  
PE 2013/148 attestazione n°7 del 17/10/13 per opere di contenimento terrapieno;  
CE 758 condono n°1076, per trasformazione opere di vecchia cisterna per acqua in civile abitazione;  
PE 305/04 condono per edificio in muratura ad un solo piano;  
PE 306/04 condono per manufatto edilizio con struttura metallica e tamponamenti in legno;  
PE 307/04 condono per capanna di struttura lignea e tamponamenti metallici

Dalla ricerca effettuata, si rileva l'assenza di certificato di agibilità dell'immobile.  
Sussiste nell'area la presenza del vincolo idrogeologico, paesaggistico e forestale.

#### **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.

Vedi quanto relazionato nella medesima sezione del bene 1

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

#### **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.

Vedi quanto relazionato nella medesima sezione del bene 1

Si allaga CDU (vedi allegato 46)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

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

Non si rileva la presenza di amministratore condominiale in quanto trattasi di n°1 unità e non vi sono altri immobili.

### **BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

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

Non si rileva la presenza di amministratore condominiale in quanto trattasi di n°1 unità e non vi sono altri immobili.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA RIMONDINI**

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

Non si rileva la presenza di amministratore condominiale in quanto trattasi di n°1 unità e non vi sono altri immobili.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il presente lotto riguarda n°3 beni, ricomprensenti di fatto un unica entità abitativa, con il resede esterno, giardino e pertinenze ri ritiene pertanto ti raggruppare tali beni in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini  
Fabbricato ad uso civile abitazione, per la quasi totalità disposto in seminterrato. Si articola su un solo piano e si compone di percorsi di accesso in parte gradinati e coperti, di porticati e dei seguenti locali ad uso abitativo: ingresso - pranzo - soggiorno, servizio igienico, cucina, loggiati, dismepgni, tre camere da letto ciascuna delle quali dotata di bagno proprio, scannafosso ed ingresso secondario. Oltre a resede esterno, con giardino.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 283, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 165.500,00  
Per quanto riguarda la stima, il sottoscritto ha effettuato sia un indagine di mercato su agenzie

immobiliari del posto, verificato le quotazioni OMI, (vedi allegato 43) solo a titolo di informazione riferito alle compravendite in zona e concluso la propria analisi di stima, effettuando una ricerca sui immobili simili, nelle vicinanze, compravenduti negli ultimi 3 anni.

Visto la particolare tipologia del fabbricato (trattasi di villa libera su 4 lati) l'ubicazione, e la tipologia non sono stato in grado di individuare immobili simili compravenduti di recente in zona, prelevando i relativi atti di compravendita su cui effettuare una comparazione.

Pertanto si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato di immobili "simili" posti in vendita ad oggi, prelevati dalle agenzie immobiliari o immobiliare.it, dal quale si applicherà un decremento pari a circa il 15% in relazione sia alla particolarità di vendita relativa al nostro soggetto (derivante non da libera contrattazione ma da procedura esecutiva) sia in parte da un abbattimento in funzione alla contrattazione.

Dalla ricerca di immobili simili, si è potuto constatare la presenza di una debole offerta di vendita nella zona, questo fa pensare che il mercato immobiliare del presente segmento di mercato risulta molto, lento e statico.

Sono stati individuati n°6 comparabili, simili al nostro soggetto, in relazione alla tipologia, alla dimensione, all'ubicazione, e finiture interne.

È stato redatto dal sottoscritto un foglio di calcolo dove sono state riportate le varie caratteristiche dei 6 comparabili (vedi comparabili allegato 45) e del nostro soggetto.

Per quanto riguarda i valori OMI (vedi tabella allegato 43) viene indicato come valore un importo da € 1250 a 1550 al Mq.

Dal foglio di calcolo si evince un importo arrotondato di € 284.000,00 (vedi allegato 45) dal quale si detrae il 15% in relazione alle considerazioni fatte in precedenza.

Abbiamo pertanto un importo di € 241.000,00

Si precisa nella valutazione, risulta ricompreso anche la vetustà del fabbricato, lo stato degli impianti, finiture e degli esterni, e la mancata ultimazione e non corretta esecuzione con opere di messa in ripristino della zona frontistante all'abitazione da ultimare relativa, alle parti esterne, porticato, copertura, locali interni. Pertanto la valutazione tiene presente anche dell'attuale stato, e delle opere connesse per ultimazione e messa in ripristino.

Da tale importo si dovrà decurtare tutte le opere di messa in ripristino per le quali si ritiene a vario titolo non auspicabile una loro sanabilità (come indicato nella sezione della regolarità edilizia, e li riassunte), dette opere sono state elencate e predisposto computo metrico estimativo per la messa in ripristino. Detto computo risulta una valutazione in quanto, è stato redatto sia in merito alla sensibilità del sottoscritto perito, e ai prezziari nazionali (nello specifico prezzario DEI 2024), pertanto in fase esecutiva con affidamento diretto ad imprese edili, potranno esserci dei discostamenti da detti importi, i quali rimangono sempre una valutazione estimativa, ad oggi quantificata per le varie opere individuate in € 57.280,00 (arrotondate, vedi allegato 48). Pertanto ne consegue che l'importo stimato risulta in € 183.720,00 dai quali si dovranno detrarre i costi delle spese tecniche, oneri per la regolarizzazione, delle parti difformi sia interne che esterne. In ragione all'estensione del fabbricato degli esterni, si ritiene di stimare un importo di spettanze tecniche pari a € 12.000,00 per le attività connesse alla regolarizzazione (relazione, rilievi, anche topografici, restituzioni grafiche, predisposizione pratica paesaggistica, eventuali pratiche strutturali e catastali ecc...). Oltre ad un importo riguardante le sanzioni stimato in € 6.000,00. Fermo restando i lavori edili di messa in ripristino ricompresi nelle valutazioni di stima, nella zona non ultimata frontistante del porticato.

Ne consegue che l'importo stimato al netto delle detrazioni anche tecniche arrotondato risulta pari ad € 165.500,00

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini  
Resede esterno al fabbricato principale. (vedi descrizione bene 1)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1078, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
vedi quanto relazionato nella medesima sezione del bene 1, la stima risulta ricompresa all'interno del

bene 1, in quanto la presente area urbana risulta pertinenza del bene 1

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini  
Area a destinazione catastale, bosco, facente parte del piu ampio resede del fabbricato principale riferito al Bene 1 della presente procedura. (vedi descrizione bene 1)  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 101, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
vedi quanto relazionato nella medesima sezione del bene 1, la stima risulta ricompresa all'interno del bene 1, in quanto la presente area urbana risulta pertinenza del bene 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villa Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini	227,50 mq	0,00 €/mq	€ 165.500,00	100,00%	€ 165.500,00
<b>Bene N° 2</b> - Area urbana Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini	442,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini	540,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 165.500,00

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

Pistoia, li 11/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bottai Alessio Emanuele

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - atto reg part 102 del 1972
- ✓ N° 2 Altri allegati - atto reg part 1560 del 2000

- ✓ N° 3 Altri allegati - atto reg part 592 del 1970
- ✓ N° 4 Altri allegati - EDM foglio 10 part 283
- ✓ N° 5 Altri allegati - elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria foglio 10 part 283
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura golio 10 part 101
- ✓ N° 8 Altri allegati - visura foglio 10 aprt 283
- ✓ N° 9 Altri allegati - visura foglio 10 part 1078
- ✓ N° 10 Altri allegati - Nota reg part 70 del 2003
- ✓ N° 11 Altri allegati - Nota reg part 107 del 2023
- ✓ N° 12 Altri allegati - Nota reg part 383 del 1998
- ✓ N° 13 Altri allegati - Nota reg part 1514 del 1986
- ✓ N° 14 Altri allegati - Nota reg part 471 del 2023
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nota reg part 646 del 2023
- ✓ N° 16 Altri allegati - nota reg part 772 del 2010
- ✓ N° 17 Altri allegati - Nota reg part 831 del 2000
- ✓ N° 18 Altri allegati - Nota reg part 832 del 2000
- ✓ N° 19 Altri allegati - Nota reg part 833 del 2000
- ✓ N° 20 Altri allegati - Nota reg part 834 del 2000
- ✓ N° 21 Altri allegati - Nota reg part 835 del 2000
- ✓ N° 22 Altri allegati - Nota reg part 836 del 2000
- ✓ N° 23 Altri allegati - Nota reg part 853 del 1992
- ✓ N° 24 Altri allegati - Certificato stato di famiglia
- ✓ N° 25 Altri allegati - Nota reg part 893 del 2011
- ✓ N° 26 Altri allegati - Nota reg part 1491 del 2024
- ✓ N° 27 Altri allegati - Nota reg 1560 del 2000
- ✓ N° 28 Altri allegati - Nota reg part 2740 del 1988
- ✓ N° 29 Altri allegati - Nota reg part 3515 del 2024
- ✓ N° 30 Altri allegati - Nota reg part 4790 del 2024
- ✓ N° 31 Altri allegati - Successione
- ✓ N° 32 Altri allegati - trascrizioni



- ✓ N° 33 Altri allegati - visura foglio 10 part 101
- ✓ N° 34 Altri allegati - visura foglio 10 part 283
- ✓ N° 35 Altri allegati - visura foglio 10 part 1078
- ✓ N° 36 Altri allegati - visura
- ✓ N° 37 Altri allegati - certificato di Matrimonio
- ✓ N° 38 Altri allegati - contratto di affitto
- ✓ N° 39 Altri allegati - Comparabili di affitto
- ✓ N° 40 Altri allegati - Prospetto per calcolo canone
- ✓ N° 41 Altri allegati - atto Pubblicazione testamento del 2023
- ✓ N° 42 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 43 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 44 Altri allegati - comparabili
- ✓ N° 45 Altri allegati - scheda valutazione tecnica comparabili
- ✓ N° 46 Altri allegati - CDU
- ✓ N° 47 Altri allegati - copia contratto terreno
- ✓ N° 48 Altri allegati - computo metrico messa in ripristino
- ✓ N° 49 Altri allegati - planimetrie
- ✓ N° 50 Altri allegati - versione privacy



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini  
Fabbricato ad uso civile abitazione, per la quasi totalità disposto in seminterrato. Si articola su un solo piano e si compone di percorsi di accesso in parte gradinati e coperti, di porticati e dei seguenti locali ad uso abitativo: ingresso - pranzo - soggiorno, servizio igienico, cucina, loggiati, dismepgni, tre camere da letto ciascuna delle quali dotata di bagno proprio, scannafosso ed ingresso secondario. Oltre a resede esterno, con giardino.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 283, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini  
Resede esterno al fabbricato principale. (vedi descrizione bene 1)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1078, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini  
Area a destinazione catastale, bosco, facente parte del piu ampio resede del fabbricato principale riferito al Bene 1 della presente procedura. (vedi descrizione bene 1)  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 101, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Ai fini urbanistici è stato richiesto e ottenuto Certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato 46), dal quale si evince quanto segue per la particella in oggetto: nella Variante n. 1 al Piano Operativo, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 27.12.2023, le particelle oggetto del presente certificato ricadono entro il perimetro della Disciplina del sub sistema del territorio rurale classificato "Zone E - aree a prevalente funzione agricola ed ambiti periurbani - Sottozona E2 - aree dell'alta collina arborata" Che nella Variante n. 1 al Piano Strutturale pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 27.12.2023, le particelle oggetto del presente certificato ricadono come di seguito specificato: • nella Carta delle Utoe: nell'Utoe 1 - Massa e Cozzile; • nella Carta dei Sistemi Territoriali: entro il perimetro del Sistema della collina arborata classificato "SCA.2 - collina arborata"; • nella Carta di individuazione del territorio urbanizzato: fuori dal perimetro del territorio urbanizzato; • nella Carta delle ripartizioni strutturali del territorio: entro il perimetro degli Ambiti Rurali classificato "aree a prevalente funzione agricola".

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 283, Categoria A7	<b>Superficie</b>	227,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile nel suo complessivo versa in buono stato di conservazione, senza particolari problematiche. Risulta abitato presente luce, riscaldamento. La parte del loggiato anteriore non risulta in buono stato di manutenzione, e in precario stato strutturale in quanto risulta puntellata e non ultimata. Sussistono alcune problematiche d'infiltrazione e strutturali anche nelle zona d'ingresso del vano scala. L'esecutato ci fa presente che non sussiste acquedotto comunale, ma un pozzo che risulta attualmente fuori uso, e l'approvvigionamento idrico avviene con autobotti.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato ad uso civile abitazione, per la quasi totalità disposto in seminterrato. Si articola su un solo piano e si compone di percorsi di accesso in parte gradinati e coperti, di porticati e dei seguenti locali ad uso abitativo: ingresso - pranzo - soggiorno, servizio igienico, cucina, loggiati, dismepgni, tre camere da letto ciascuna delle quali dotata di bagno proprio, scannafosso ed ingresso secondario. Oltre a resede esterno, con giardino.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

Bene N° 2 - Area urbana			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1078, Categoria F1	<b>Superficie</b>	442,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	vedi quanto relazionato all'interno della medesima sezione del bene 1		
<b>Descrizione:</b>	Resede esterno al fabbricato principale. (vedi descrizione bene 1)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - via Rimondini		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 101, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	540,00 mq

<b>Stato conservativo:</b>	vedi quanto relazionato all'interno della medesima sezione del bene 1
<b>Descrizione:</b>	Area a destinazione catastale, bosco, facente parte del piu ampio resede del fabbricato principale riferito al Bene 1 della presente procedura. (vedi descrizione bene 1)
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.

