

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rauty Giacomo, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	11
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	12
Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2.....	13

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	15
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	15
Provenienze Ventennali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	19
Normativa urbanistica .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	22
Regolarità edilizia .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2 .....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	26
Stima / Formazione lotti .....	26
Riepilogo bando d'asta .....	32
<b>Lotto Unico</b> .....	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2024 del R.G.E. ....	35
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 191.511,45</b> .....	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	37
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2 .....	37
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 .....	37



In data 11/07/2024, il sottoscritto Arch. Rauty Giacomo, con studio in Via Cavour, 37 - 51100 - Pistoia (PT), email studiorauty@gmail.com, PEC giacomorauty@pec.it, Tel. 349 7845892, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.88925, 10.75454)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1 (Coord. Geografiche: 43.88925, 10.75454)



## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2**

L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Massa e Cozzile, nella frazione di Margine Coperta. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione abitativa, circondata da molto verde e con molti servizi vicini.

L'abitazione è un terratetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso di villette a schiera composta al piano terreno rialzato da scala di accesso esterna, terrazzo, ingresso-soggiorno-pranzo, cucina abitabile, disimpegno, resede esclusivo adibito a corte pavimentata sul retro accessibile da balcone provvisto di scale e resede esclusivo sul davanti composto da una piccola area a giardino.

Il primo piano raggiungibile da una rampa di scale ed è composto da due camere con balcone, guardaroba, disimpegno e un bagno con vasca.

Il secondo piano raggiungibile con una scala lignea è composto da un unico locale con destinazione soffitta.

Il piano interrato è raggiungibile da una rampa di scale ed è composto da disimpegno-lavanderia, un piccolo locale sottoscala e un ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1**

L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Massa e Cozzile, nella frazione di Margine Coperta. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione abitativa, circondata da molto verde e con molti servizi vicini.

Il garage oggetto di perizia è una pertinenza dell'abitazione terratetto (bene n. 1 oggetto di perizia) libero su due lati facente parte di un più ampio complesso di villette a schiera. E' composto al piano interrato da un locale adibito a garage collegato con due porte all'abitazione, da un piccolo locale con funzione di scannafosso utilizzato come vano tecnico che ospita la caldaia e l'autoclave. Fa parte del compendio anche la rampa di accesso esclusiva che collega i locali interrati alla strada di accesso privata a comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2**

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1**

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

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2**

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)

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1

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)

## CONFINI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2

Foglio 13 particella catastale 815 sub 3 e 4 immobile di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Foglio 13 particella catastale 817 sub 5 e 6 immobile di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Foglio 13 particella catastale 817 sub 7 immobile di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via privata a comune mappale Foglio 13 particella catastale 821.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1

Foglio 13 particella catastale 815 sub 3 e 4 immobile di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Foglio 13 particella catastale 816 sub 4 immobile di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via privata a comune mappale Foglio 13 particella catastale 821.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	7,58 mq	8,22 mq	0,3	2,47 mq	0,00 m	terreno
Abitazione	56,63 mq	66,62 mq	1	66,62 mq	2,70 m	terreno
Ripostiglio-Lavanderia	18,86 mq	22,19 mq	0,5	11,10 mq	2,08 m	interrato
Balcone scoperto	14,40 mq	16,25 mq	0,3	4,88 mq	0,00 m	primo
Abitazione	55,68 mq	65,50 mq	1	65,50 mq	2,70 m	primo
Soffitta	22,53 mq	26,51 mq	0,5	13,26 mq	1,69 m	secondo
Corte esclusiva	48,27 mq	48,27 mq	0,1	4,83 mq	0,00 m	terreno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>168,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>168,66 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un terratetto libero su due lati composto da un piano interrato, da un piano terreno, da un primo piano e da una soffitta al secondo piano, due balconi a piano terreno e due balconi al primo piano e due resedi uno a giardino e uno pavimentato disposti nei due lati liberi dell'immobile (lato sud e lato nord).

Il pignoramento trascritto in data 21/06/2024 al registro generale n.3705 e registro particolare n.2397 riguarda la proprietà dell'intero bene.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	38,80 mq	44,88 mq	0,5	22,44 mq	2,09 m	interrato
Scannafosso - centrale termica	4,10 mq	4,55 mq	0,25	1,14 mq	0,00 m	interrato
Rampa di accesso	14,56 mq	14,56 mq	0,1	1,46 mq	0,00 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>25,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>25,04 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il compendio da stimare è costituito da un garage posto al un piano interrato, sotto al terratetto.

Il pignoramento trascritto in data 21/06/2024 al registro generale n.3705 e registro particolare n.2397 riguarda la proprietà dell'intero bene.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 816, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Piano S1-T-1-2
Dal 01/01/1992 al 24/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 816, Sub. 4 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 8 vani Piano S1-T-1-2
Dal 24/07/2000 al 14/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 816, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Piano S1-T-1-2
Dal 14/06/2002 al 29/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 816, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Piano S1-T-1-2
Dal 29/10/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 816, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 537,12 Piano S1-T-1-2
Dal 09/11/2015 al 17/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 816, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 170 mq Rendita € 537,12 Piano S1-T-1-2

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nell'atto di accettazione con beneficio di inventario non è stata selezionata la voltura catastale automatica, la voltura doveva essere fatta dall'erede che evidentemente non l'ha mai richiesta.

Si precisa che in data 29/10/2002 a seguito di una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni l'indirizzo indicato in catasto è variato da Via Giuseppe Verdi SNC a Via Giacomo Puccini n. 94.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 816, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 42 mq Rendita € 0,13 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 24/07/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 816, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 42 mq Piano S1
Dal 24/07/2000 al 14/06/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 816, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 42 mq Piano S1
Dal 14/06/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 816, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 42 mq Piano S1

Dal 09/11/2015 al 03/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 816, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 42 mq Superficie catastale 46 mq Rendita € 106,29 Piano S1
Dal 03/03/2020 al 17/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 816, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 42 mq Superficie catastale 46 mq Rendita € 106,29 Piano S1

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nell'atto di accettazione con beneficio di inventario non è stata selezionata la voltura catastale automatica, la voltura doveva essere fatta dall'erede che evidentemente non l'ha mai richiesta.

Si precisa che in data 03/03/2020 a seguito di una variazione toponomastica l'indirizzo indicato in catasto è variato da Via Giuseppe Verdi SNC a Via Giacomo Puccini n. 94.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	816	4		A2	2	8 vani	170 mq	537,12 €	S1-T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale esistente non corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Non è stata rappresentata una porzione di soffitta al secondo piano a seguito della demolizione non autorizzata di un tramezzo, questa differenza sarà automaticamente sanata con il ripristino della parete demolita necessario per la conformità urbanistica.

Nella planimetria catastale al piano interrato il ripostiglio presente è rappresentato come w.c. in quanto effettivamente nel locale vi è stato realizzato un servizio igienico non autorizzato. Tale difformità però non richiede necessariamente la presentazione di una nuova planimetria in quanto le variazioni riscontrate non influiscono né sulla rendita né sul numero dei vani totali.

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in quanto non sono state richieste le volture catastali a seguito dell'accettazione dell'eredità.

Il costo per le voltture catastali ammontano a circa 450,00 euro fra oneri professionali e diritti catastali.

Il pignoramento trascritto in data 21/06/2024 al registro generale n.3705 e registro particolare n.2397 riguarda la proprietà dell'intero bene.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	816	3		C6	6	42 mq	46 mq	106,29 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il pignoramento trascritto in data 21/06/2024 al registro generale n.3705 e registro particolare n.2397 riguarda la proprietà dell'intero bene.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Il titolare catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non corrisponde a quello reale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in quanto non sono state richieste le voltture catastali a seguito dell'accettazione dell'eredità.

Il costo per le voltture catastali ammontano a circa 450,00 euro fra oneri professionali e diritti catastali.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2**

Sul contratto di compravendita è specificato che costituisce pertinenza dell'abitazione in oggetto la comproprietà per la quota di un ottavo della stradella di accesso alle autorimesse e alle abitazioni, rappresentata in catasto fabbricati al foglio 13 particella 821.

Il garage e il disimpegno/lavanderia posti al piano interrato sono gravati da diritto di passo avente natura obbligatoria non trascritta, avente tuttavia data certa. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* concede alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'autorizzazione al poter accedere al bene di cui al Foglio n. 13, mappale 817 sub 7 attraverso il proprio cantinato.

Il sottoscritto CTU ha rinvenuto tale dichiarazione nella pratica edilizia di Denuncia di Inizio Attività n. 998/2002 avente come oggetto riduzione profondità autorimessa, chiusura dell'accesso dalla cantina al vano scale, apertura nuova porta fra la cantina e la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rifacimento pavimenti cantina. Tale

diritto è stato concesso a titolo gratuito senza determinazione di tempo.

La cantina di cui al foglio 13 mappale 817 sub 7 da cui si accede tramite il piano interrato dell'immobile oggetto di perizia, di proprietà di terzi (la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), al suo interno presenta una cucina attrezzata ed attualmente è ad uso taverna, ma non è stata riscontrata alcuna pratica comunale che ne abbia permesso tale uso. Tutti gli impianti in essa presenti andranno comunque scollegati perché attualmente sono alimentati dal fabbricato oggetto di perizia, senza nessuna specifica autorizzazione scritta.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1**

Sul contratto di compravendita è specificato che costituisce pertinenza dell'abitazione e del garage in oggetto la comproprietà per la quota di un ottavo della stradella di accesso alle autorimesse e alle abitazioni, rappresentata in catasto fabbricati al foglio 13 particella 821.

Il garage e il disimpegno/lavanderia posti al piano interrato sono gravati da diritto di passo avente natura obbligatoria non trascritta, avente tuttavia data certa. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* concede alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'autorizzazione al poter accedere al bene di cui al Foglio n. 13, mappale 817 sub 7 attraverso il proprio cantinato.

Il sottoscritto CTU ha rinvenuto tale dichiarazione nella pratica edilizia di Denuncia di Inizio Attività n. 998/2002 avente come oggetto riduzione profondità autorimessa, chiusura dell'accesso dalla cantina al vano scale, apertura nuova porta fra la cantina e la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rifacimento pavimenti cantina. Tale diritto è stato concesso a titolo gratuito senza determinazione di tempo.

La cantina di cui al foglio 13 mappale 817 sub 7 da cui si accede tramite il piano interrato dell'immobile oggetto di perizia, di proprietà di terzi (la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), al suo interno presenta una cucina attrezzata ed attualmente è ad uso taverna, ma non è stata riscontrata alcuna pratica comunale che ne abbia permesso tale uso. Tutti gli impianti in essa presenti andranno comunque scollegati perché attualmente sono alimentati dal fabbricato oggetto di perizia, senza nessuna specifica autorizzazione scritta.

#### **STATO CONSERVATIVO**

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2**

L'immobile internamente si presenta in buono stato di conservazione e con buone finiture: pavimentazione, infissi e arredi sono di buona qualità e ben mantenuti.

Fa eccezione la presenza di alcune infiltrazione di acqua piovana da un infisso presente nella soffitta, e lo stato conservativo esterno degli infissi in legno e del telo delle tende da sole che necessitano di manutenzione.

Sono presenti inoltre ammaloramenti degli intonaci del sottogronda e delle fioriere in muratura integrati nei balconi, che andrebbero prima risanati e poi tinteggiati.

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1**

L'immobile internamente si presenta in buono stato di conservazione e con buone finiture: pavimentazione, infissi e arredi sono di buona qualità e ben mantenuti.

Esternamente la porta di accesso allo scannafosso/vano caldaia e autoclave necessita di manutenzione ordinaria.

Sono presenti ammaloramenti degli intonaci dello scannafosso dovuti alla presenza di umidità nella parete confinante con il terrapieno del giardino.

#### **PARTI COMUNI**

## **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2**

L'immobile ha in comune, per la quota di un ottavo, lo stradello di accesso alle autorimesse e alle abitazioni, con gli altri fabbricati che su di esso si affacciano. La strada è rappresentata al catasto fabbricati al foglio 13 particella 821.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1**

L'immobile ha in comune, per la quota di un ottavo, lo stradello di accesso alle autorimesse e alle abitazioni, con gli altri fabbricati che su di esso si affacciano. La strada è rappresentata al catasto fabbricati al foglio 13 particella 821.

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

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2**

Costituisce pertinenza dell'abitazione in oggetto la comproprietà per la quota di un ottavo della stradella di accesso alle autorimesse e alle abitazioni, rappresentata in catasto fabbricati al foglio 13 particella 821. Su detta stradella vi sono servitù di passaggio, di elettrodotto in cavi sotterranei, di non apposizione di cancelli o altri ostacoli fissi o mobili in favore del terreno rappresentato dalla particella 227 del foglio 13.

Si precisa che l'immobile, in particolare il garage e il disimpegno/lavanderia posti al piano interrato, è gravato da diritto di passo avente natura obbligatoria non trascritta, avente tuttavia data certa. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* concede alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'autorizzazione al poter accedere al bene di cui al Foglio n. 13, mappale 817 sub 7 attraverso il proprio cantinato.

Il sottoscritto CTU ha rivenuto tale dichiarazione nella pratica edilizia di Denuncia di Inizio Attività n. 998/2002 avente come oggetto riduzione profondità autorimessa, chiusura dell'accesso dalla cantina al vano scale, apertura nuova porta fra la cantina e la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rifacimento pavimenti cantina. Tale diritto è stato concesso a titolo gratuito senza determinazione di tempo.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1**

Costituisce pertinenza dell'abitazione in oggetto la comproprietà per la quota di un ottavo della stradella di accesso alle autorimesse e alle abitazioni, rappresentata in catasto fabbricati al foglio 13 particella 821. Su detta stradella vi sono servitù di passaggio, di elettrodotto in cavi sotterranei, di non apposizione di cancelli o altri ostacoli fissi o mobili in favore del terreno rappresentato dalla particella 227 del foglio 13.

Si precisa che l'immobile, in particolare il garage e il disimpegno/lavanderia posti al piano interrato, è gravato da diritto di passo avente natura obbligatoria non trascritta, avente tuttavia data certa. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* concede alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'autorizzazione al poter accedere al bene di cui al Foglio n. 13, mappale 817 sub 7 attraverso il proprio cantinato.

Il sottoscritto CTU ha rivenuto tale dichiarazione nella pratica edilizia di Denuncia di Inizio Attività n. 998/2002 avente come oggetto riduzione profondità autorimessa, chiusura dell'accesso dalla cantina al vano scale, apertura nuova porta fra la cantina e la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rifacimento pavimenti cantina. Tale diritto è stato concesso a titolo gratuito senza determinazione di tempo.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

## **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2**

Il fabbricato di civile abitazione è del tipo villette a schiera e fa parte di un complesso edilizio più ampio, è costituito da un piano interrato, un piano terreno rialzato, un primo piano e un secondo piano.

La struttura è realizzata in muratura di blocchi Poroton con solai in laterizio armato.

I tetti sono del tipo a capanna ed il manto di copertura è in tegole portoghesi.

Esternamente le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di rosa, il parapetto dei balconi e la gronda sono grigi, gli intonaci delle gronde al primo piano presentano danni causati dall'acqua piovana e sono da risanare.

L'immobile ha affacci su due lati (nord e sud), e due piccole finestre nella soffitta esposte ad est; l'altezza interna è pari a 2,70 m per il piano terreno e primo, 2,10 m per il piano interrato, 1,70 m nelle soffitte con porzioni verso la gronda che diminuiscono fino a zero.

Al fabbricato si accede da Via Puccini, prima attraverso una strada privata in comproprietà con i vicini, e poi tramite una scala con mattonelle in cotto posta sul resede lato nord. La separazione fra il resede e la strada privata carrabile è realizzato con un muretto in blocchi di cemento faccia vista con un cancellino metallico pedonale, il cancellino ha il cardine basso smurato da sistemare.

Il resede sul retro è pavimentato con mattonelle in cotto quadrate e presenta dei motivi decorativi.

I pavimenti interni sono al piano terreno e nel disimpegno al primo piano in mattonelle monocotto con battiscopa in legno, nelle camere al primo piano e in soffitta in parquet in legno con battiscopa in legno abbinato.

Il pavimento del bagno nel seminterrato è in mattonelle in ceramica quadrate di colore bianco e il rivestimento in mattonelle rettangolari in ceramica colore bianco.

Il pavimento del bagno al primo piano è in mattonelle rettangolari in ceramica di colore bianco e il rivestimento verticale è realizzato con lo stesso materiale ma con alcune strisce centrali con mattonelle bianche con motivi decorativi.

La cucina è realizzata in muratura e il rivestimento è in mattonelle quadrate in ceramica colore bianco.

Il pavimento del seminterrato è in mattonelle quadrate di colore bianco con battiscopa abbinato, nella porzione adibita a lavanderia è presente un rivestimento in mattonelle rettangolari decorate con sfondo bianco.

Il pavimento dei balconi è realizzato con mattonelle rettangolari in ceramica color cotto con battiscopa in cotto, mentre quello posto all'ingresso è rivestito con mattonelle quadrate in cotto.

Le scale interne che conducono al seminterrato sono rivestite in pietra con alzate coordinate, quelle che conducono al primo piano sono rivestite in cotto, mentre le scale che conducono in soffitta sono realizzate in legno.

Internamente le pareti sono rivestite da intonaco pitturato con colore bianco avorio al piano terreno, nelle camere al primo piano e nella soffitta, con eccezione della camerina al primo piano di colore verde. Il piano seminterrato è pitturato di colore rosa pesca, i soffitti sono bianchi.

Le porte interne sono in legno color ciliegio (marrone-rosso) con maniglie in ottone e gli infissi che separano l'interno dall'esterno sono anch'essi in legno marrone ciliegio con doppio vetro, ad eccezione di due finestre in soffitta di alluminio anodizzato. Sono presenti tracce di un'infiltrazione di acqua piovana in corrispondenza di uno degli infissi in alluminio al piano secondo.

Esternamente ci sono persiane a doghe fitte in legno, il legno è molto secco e necessita di una manutenzione. Sopra i balconi lato sud sono presenti delle tende da sole avvolgibili di stoffa a righe gialle e grigie, la stoffa è deteriorata e strappata in più punti.

Le finestre e le portefinestre sono dotate di inferriate metalliche.

La porta di ingresso è blindata e rivestita in legno colore marrone.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con un impianto termosingolo alimentato da una caldaia murale a gas metano, posizionata in un vano tecnico esterno. La stessa caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria.

Nell'immobile non è presente una predisposizione per un sistema di condizionamento.

Non sono state trovate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'approvvigionamento idrico proviene dall'allacciamento all'acquedotto comunale.

Lo smaltimento dei liquami avviene tramite allaccio alla fognatura comunale, mentre le acque pluviali sono convogliate alla fognatura bianca comunale.

In generale l'unità immobiliare si presenta in un buono stato di manutenzione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1**

Il fabbricato di civile abitazione è del tipo villette a schiera e fa parte di un complesso edile più ampio, è costituito da un piano interrato.

La struttura è realizzata in muratura di blocchi Poroton con solai in laterizio armato.

Esternamente le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato di rosa.

L'immobile ha affacci su due lati (nord e sud); l'altezza interna è pari a 2,10.

Al fabbricato si accede da Via Puccini, prima attraverso una strada privata in comproprietà con i vicini, e poi tramite una rampa carrabile rivestita in pietra posta nel lato nord.

I pavimenti interni del garage sono realizzati con mattonelle rettangolari in ceramica color cotto con battiscopa coordinato. Lo scannafosso ha un pavimento parzialmente rivestito in cotto e parzialmente a cemento.

Il collegamento interno con l'abitazione avviene tramite due porte metalliche color marrone. L'accesso al garage avviene tramite portone carrabile basculante rivestito in legno. La porta dello scannafosso è metallica di colore bianco presenta tracce di ruggine.

Internamente le pareti sono rivestite da intonaco pitturato con colore bianco, i soffitti sono bianchi.

La finestra presente è in alluminio ed è dotata di inferriate metalliche.

L'impianto di riscaldamento è realizzato tramite una stufa a legna posizionata all'interno del garage.

Nello scannafosso è presente la caldaia dell'appartamento e l'autoclave.

Non sono state trovate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

In generale l'unità immobiliare si presenta in un buono stato di manutenzione.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e da sua madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come risulta da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Massa e Cozzile, e come riscontrato al momento del sopralluogo.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e da sua madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come risulta da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Massa e Cozzile, e come riscontrato al momento del sopralluogo.

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/2002 al 23/10/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carapelle Alberto	14/06/2002	18227	8424
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia (PT)	20/06/2002	3227	2034
		<b>Registrazione</b>			
Dal 23/10/2012 al 19/10/2024	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pistoia	09/08/2012	1633/2012	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	22/11/2012	4633	3041
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia autentica dell'atto alla Conservatoria di Pescia. L'atto verrà allegato alla perizia.

Per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni e la provenienza ventennale si da atto di quanto segue:

- In data 14/06/2002 con atto di compravendita, trascritto il 20/06/2002 al registro particolare N. 2034, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato il terratetto e il garage oggetto di pignoramento.
- In data 12/12/2008 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ottenuto un mutuo fondiario con ipoteca posta a garanzia sul terratetto e garage di sua proprietà.

- In data 09/08/2012 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto.

- In data 23/10/2012 è stata depositata al Tribunale di Pistoia "Istanza per l'autorizzazione ad accettare l'eredità con beneficio di inventario in nome e per conto di minore" da parte della madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato il 30/10/1998 dall'unione di fatto con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'atto è stato trascritto il 22/11/2012 al Registro Particolare n. 3041.

-Nella stessa istanza vengono indicati quali chiamati all'eredità anche la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniuge con la quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva ottenuto la separazione consensuale il 19/05/1998, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figli avuti con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

-Non risultano trascritti atti di accettazione dell'eredità a nome di questi altri chiamati ed il termine di accettazione dell'eredità, dieci anni, risultava abbondantemente prescritto al momento del pignoramento del giugno 2024.

Da una ricerca effettuata tramite la Cancelleria Volontaria Giurisdizione di Pistoia risulta la rinuncia Fascicolo Rg n.607/2017 - Repertorio n.688/2017 del 03/05/2017, Registrato il 16/06/2017 n.1860.

Ho anche verificato che è stato correttamente depositato l'inventario dei beni presso il Tribunale.

Tutto quanto sopra conferma che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere l'unico erede di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e quindi legittimo proprietario per la quota di 1/1 sia dell'abitazione che del garage oggetto di pignoramento.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/2002 al 23/10/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carapelle Alberto	14/06/2002	18227	8424
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia (PT)	20/06/2002	3227	2034
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/10/2012 al 19/10/2024	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Pistoia	09/08/2012	1633/2012	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pescia	22/11/2012	4633	3041
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non sono stati riscontrati atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza non è stato trovato tra i documenti depositati e quindi è stata richiesta copia autentica dell'atto alla Conservatoria di Pescia. L'atto verrà allegato alla perizia.

Per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni e la provenienza ventennale si da atto di quanto segue:

- In data 14/06/2002 con atto di compravendita, trascritto il 20/06/2002 al registro particolare N. 2034, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato il terratetto e il garage oggetto di pignoramento.

- In data 12/12/2008 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha ottenuto un mutuo fondiario con ipoteca posta a garanzia sul terratetto e garage di sua proprietà.

- In data 09/08/2012 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto.

- In data 23/10/2012 è stata depositata al Tribunale di Pistoia "Istanza per l'autorizzazione ad accettare l'eredità con beneficio di inventario in nome e per conto di minore" da parte della madre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato il 30/10/1998 dall'unione di fatto con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'atto è stato trascritto il 22/11/2012 al Registro Particolare n. 3041.

-Nella stessa istanza vengono indicati quali chiamati all'eredità anche la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, coniuge con la quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva ottenuto la separazione consensuale il 19/05/1998, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figli avuti con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

-Non risultano trascritti atti di accettazione dell'eredità a nome di questi altri chiamati ed il termine di accettazione dell'eredità, dieci anni, risultava abbondantemente prescritto al momento del pignoramento del giugno 2024.

Da una ricerca effettuata tramite la Cancelleria Volontaria Giurisdizione di Pistoia risulta la rinuncia Fascicolo Rg n.607/2017 - Repertorio n.688/2017 del 03/05/2017, Registrato il 16/06/2017 n.1860.

Ho anche verificato che è stato correttamente depositato l'inventario dei beni presso il Tribunale.

Tutto quanto sopra conferma che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere l'unico erede di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e quindi legittimo proprietario per la quota di 1/1 sia dell'abitazione che del garage oggetto di pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 19/12/2008  
Reg. gen. 6619 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Spese: € 110.000,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: Notaio Carapelle Alberto

Data: 12/12/2008

N° repertorio: 23482

N° raccolta: 12727

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/04/2021

Reg. gen. 1768 - Reg. part. 261

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 35.803,75

Data: 29/07/2020

N° repertorio: 803/2020

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 21/06/2024

Reg. gen. 3705 - Reg. part. 2397

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in 35 euro per l'ipoteca volontaria e in 294 euro (200 euro + 59 euro d'imposta di bollo + 35 euro taxa ipotecaria) per la trascrizione del pignoramento. Per l'ipoteca giudiziale, avendo un'imposta ipotecaria con valori > di 40.000,00 euro gli oneri di cancellazione ammontano allo 0,50% dell'ipoteca + 59 euro d'imposta di bollo + 35 euro di taxa ipotecaria. Si ottiene quindi un valore pari a  $250+59+35=344$  euro.

Quindi salvo aggiornamenti di legge, ad oggi il costo presunto complessivo di oneri di cancellazione sarà di 673,00 euro.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 19/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 19/12/2008  
Reg. gen. 6619 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Spese: € 110.000,00  
Percentuale interessi: 5,60 %  
Rogante: Notaio Carapelle Alberto  
Data: 12/12/2008  
N° repertorio: 23482  
N° raccolta: 12727
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 12/04/2021  
Reg. gen. 1768 - Reg. part. 261  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.803,75  
Data: 29/07/2020  
N° repertorio: 803/2020

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 21/06/2024  
Reg. gen. 3705 - Reg. part. 2397  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

La stima riguarda un unico lotto formato da due beni sui quali gravano le stesse formalità pregiudizievoli quindi il costo presunto complessivo degli oneri di cancellazione di 673,00 euro, indicato nel Bene 1, è unico

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2**

L'immobile oggetto di stima è rappresentato nella Tavola POC\_QP.03 (Utoe 3 disciplina dei suoli e insediamenti) del Piano Operativo di Massa e Cozzile modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni/contributi approvati con Del. C.C. n. 67 del 29.12.2020 e definitivamente approvato nel Giugno 2021 ed attualmente vigente.

Nella Tavola sopra citata l'edificio è classificato come Zona B2 (B: tessuti prevalentemente residenziali, 2: zone edificate).

La regolamentazione valida per queste zone è individuata al Capo 2 delle NTA del Piano operativo e più precisamente all'art. 57 e all'art. 60.

“CAPO 2 – Tessuti urbani

Art. 57 - Aree e tessuti edilizi a prevalente destinazione residenziale (zone B)

1. Tali zone sono ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ed afferenti alle parti del territorio prevalentemente già edificato.

2. Nelle aree ricadenti all'interno del perimetro delle Componente Identitarie definite nell'elaborato PS\_QP.07 del PS come:

2.1. “Varchi inedificabili”, non sono consentite nuove edificazioni fatti salvi gli ampliamenti sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art.51 delle presenti norme;

2.2. “Ambiti perifluviali”, non sono consentite nuove edificazioni.

3. Gli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica saranno consentiti nel rispetto di quanto stabilito nelle singole sottozone, nonché nelle schede denominate POC\_PEE -“schedatura edifici di valore testimoniale” e relativa cartografia definita POC\_PEE\_QP.00 “Edifici di valore testimoniale”.

4. In particolare nelle zone B0 e B1 gli interventi dovranno salvaguardare ed ove necessario ricostituire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, riqualificare i fronti urbani rispettando gli allineamenti prevalenti, promuovere il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali, ridefinire i margini urbani nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree, migliorare la qualità degli spazi pubblici e ove possibile accrescere le dotazioni di aree a verde e per la sosta.

5. Le zone B si distinguono nelle seguenti sottozone:

B0 - sottozone edificate attraverso Piani Attuativi;

B1 - sottozone edificate ad alta saturazione;

B2 - sottozone di recente edificazione;

B3 - sottozone residue di completamento;

B4 - sottozone residue marginali alle aree già edificate.

6. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici possono essere ammesse anche deroghe alle distanze (art.21 delle presenti norme) al fine di consentire la continuità delle facciate preesistenti prospicienti la pubblica viabilità oppure l'arretramento dell'edificio rispetto alle aree pubbliche funzionale alla miglior conformazione delle infrastrutture a idonee dimensioni (tipo marciapiedi larghezza minima 1,50 m e/o ampliamento delle carreggiate stradali), previo acquisizione dei pareri del Settore Competenti e/o eventuali aventi causa ed approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale.

Art. 60 - Sottozona B2 – Zone e tessuti edilizi di recente edificazione

1. Tali sottozone individuano le espansioni, prevalentemente lineari, di recente formazione, ubicate nelle aree pedicollinari e di pianura lungo le viabilità preesistenti costituite da aree di modesta estensione poste in contesti prevalentemente già dotati di opere di urbanizzazione, finalizzate al completamento dei tessuti urbani.

2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato POC\_PEE -“schedatura edifici di

valore testimoniale" e relativa cartografia definita POC\_PEE\_QP.00 "Edifici di valore testimoniale", sono consentiti interventi diretti di saturazione dei lotti fino al limite degli indici di cui al presente articolo e gli interventi di ampliamento di cui all'art.51 delle presenti norme.

3. Gli interventi di cui al precedente comma non sono ammessi negli edifici che sono stati realizzati in quanto ricompresi in Piani attuativi previsti nei previgenti strumenti di pianificazione

4. In queste sottozone valgono i seguenti parametri dimensionali massimi:

Indice di edificabilità fondiaria (SE) I.f. [mq/mq] 0,5

Indice di Copertura I.C. [mq/mq] 35,00%

Altezza massima H.max [m] 10,5

5. Oltre a quanto disposto ai precedenti commi gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti potranno essere effettuati fino al limite della ristrutturazione edilizia, sarà altresì ammessa la sostituzione edilizia. Interventi di grado ulteriore potranno essere realizzati solo se previsti in Piani di Recupero, ove ammissibili secondo la disciplina di settore applicabile.

6. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): a. residenziale, c.1 esercizi di vicinato, c.5 somministrazione di alimenti e bevande e/o pubblici esercizi, c.6 vendita della stampa, d.3 strutture ricettive extra alberghiere, d.4 residence, b.2 artigianale di servizio, e. direzionale e di servizio (con esclusione delle destinazioni di cui al punto e.3.11)."

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1**

L'immobile oggetto di stima è rappresentato nella Tavola POC\_QP.03 (Utoe 3 disciplina dei suoli e insediamenti) del Piano Operativo di Massa e Cozzile modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni/contributi approvati con Del. C.C. n. 67 del 29.12.2020 e definitivamente approvato nel Giugno 2021 ed attualmente vigente.

Nella Tavola sopra citata l'edificio è classificato come Zona B2 (B: tessuti prevalentemente residenziali, 2: zone edificate).

La regolamentazione valida per queste zone è individuata al Capo 2 delle NTA del Piano operativo e più precisamente all'art. 57 e all'art. 60.

"CAPO 2 - Tessuti urbani

Art. 57 - Aree e tessuti edilizi a prevalente destinazione residenziale (zone B)

1. Tali zone sono ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ed afferenti alle parti del territorio prevalentemente già edificato.

2. Nelle aree ricadenti all'interno del perimetro delle Componente Identitarie definite nell'elaborato PS\_QP.07 del PS come:

2.1. "Varchi inedificabili", non sono consentite nuove edificazioni fatti salvi gli ampliamenti sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art.51 delle presenti norme;

2.2. "Ambiti perifluviali", non sono consentite nuove edificazioni.

3. Gli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica saranno consentiti nel rispetto di quanto stabilito nelle singole sottozone, nonché nelle schede denominate POC\_PEE - "schedatura edifici di valore testimoniale" e relativa cartografia definita POC\_PEE\_QP.00 "Edifici di valore testimoniale".

4. In particolare nelle zone B0 e B1 gli interventi dovranno salvaguardare ed ove necessario ricostituire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, riqualificare i fronti urbani rispettando gli allineamenti prevalenti, promuovere il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali, ridefinire i margini urbani nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree, migliorare la qualità degli spazi pubblici e ove possibile accrescere le dotazioni di aree a verde e per la sosta.

5. Le zone B si distinguono nelle seguenti sottozone:

B0 - sottozone edificate attraverso Piani Attuativi;

B1 - sottozone edificate ad alta saturazione;

B2 - sottozone di recente edificazione;

B3 - sottozone residue di completamento;

B4 - sottozone residue marginali alle aree già edificate.

6. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici possono essere ammesse anche deroghe alle distanze (art.21 delle presenti norme) al fine di consentire la continuità delle facciate preesistenti prospicienti la pubblica viabilità oppure l'arretramento dell'edificio rispetto alle aree pubbliche funzionale alla miglior conformazione delle infrastrutture a idonee dimensioni (tipo marciapiedi larghezza minima 1,50 m e/o ampliamento delle carreggiate stradali), previo acquisizione dei pareri del Settore Competenti e/o eventuali aventi causa ed approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale.

Art. 60 - Sottozona B2 – Zone e tessuti edilizi di recente edificazione

1. Tali sottozone individuano le espansioni, prevalentemente lineari, di recente formazione, ubicate nelle aree pedicollinari e di pianura lungo le viabilità preesistenti costituite da aree di modesta estensione poste in contesti prevalentemente già dotati di opere di urbanizzazione, finalizzate al completamento dei tessuti urbani.

2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato POC\_PEE - "schedatura edifici di valore testimoniale" e relativa cartografia definita POC\_PEE\_QP.00 "Edifici di valore testimoniale", sono consentiti interventi diretti di saturazione dei lotti fino al limite degli indici di cui al presente articolo e gli interventi di ampliamento di cui all'art.51 delle presenti norme.

3. Gli interventi di cui al precedente comma non sono ammessi negli edifici che sono stati realizzati in quanto ricompresi in Piani attuativi previsti nei previgenti strumenti di pianificazione

4. In queste sottozone valgono i seguenti parametri dimensionali massimi:

Indice di edificabilità fondiaria (SE) I.f. [mq/mq] 0,5

Indice di Copertura I.C. [mq/mq] 35,00%

Altezza massima H.max [m] 10,5

5. Oltre a quanto disposto ai precedenti commi gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti potranno essere effettuati fino al limite della ristrutturazione edilizia, sarà altresì ammessa la sostituzione edilizia. Interventi di grado ulteriore potranno essere realizzati solo se previsti in Piani di Recupero, ove ammissibili secondo la disciplina di settore applicabile.

6. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): a. residenziale, c.1 esercizi di vicinato, c.5 somministrazione di alimenti e bevande e/o pubblici esercizi, c.6 vendita della stampa, d.3 strutture ricettive extra alberghiere, d.4 residence, b.2 artigianale di servizio, e. direzionale e di servizio (con esclusione delle destinazioni di cui al punto e.3.11)."

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2**

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.

Lo stato attuale dell'immobile deriva dalla costruzione di un complesso residenziale di villette a schiera. Lo stato attuale è stato ottenuto in forza dei seguenti atti riscontrati al Comune di Massa e Cozzile:

- Pratica edilizia n. 11 con protocollo 2868 del 28/04/1986, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e successivo rilascio di Concessione edilizia n. 11/87 del 02/02/1987.

- Variante in corso d'opera Pratica edilizia n. 12 con protocollo 2556 del 16/04/1987, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con successivo rilascio di Concessione edilizia n. 12/88 del 21/01/1988.

- Variante in corso d'opera Pratica edilizia n. 4 con protocollo 3453 del 22/05/1988, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con successivo rilascio di Concessione edilizia n. 110/89 del 26/08/1989.

- Domanda per ottenere il Permesso di Abitabilità o Agibilità con protocollo n. 4755 del 10/07/1989. Da una ricerca presso l'archivio del Comune non risulta poi rilasciato il relativo Permesso di Abitabilità.

- DIA n. 965 con protocollo n. 6952 del 29/02/2002, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per modifica della scala interna di accesso alla soffitta.

- Dia n. 998 con protocollo n. 9645 del 19/09/2002, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per apertura porta di accesso fra la cantina e la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Allo stato attuale il fabbricato risulta in parte non conforme agli atti edilizi sopra indicati, di seguito si elencano le difformità riscontrate:

**PIANO INTERRATO**

1) nel ripostiglio presente è stato ricavato un bagno che non è indicato nell'ultima planimetria presentata in Comune e in base alla quale è stata rilasciata la Concessione edilizia. Tale difformità sembra sia stata realizzata durante la costruzione dell'immobile in quanto appare nella planimetria catastale presentata il 15/07/1989 a fine lavori.

**PIANO SECONDO (SOFFITTE)**

2) nel locale sottotetto destinato a soffitta è stata demolita una porzione di muratura per collegare la soffitta ad una porzione di sottotetto intercluso, tale opera non è indicata nell'ultima planimetria presentata in Comune in base alla quale è stata rilasciata la Concessione edilizia, e costituisce un aumento di superficie utile non autorizzato. Allo stato attuale non è dato sapere se questa difformità sia stata eseguita in corso dei lavori di costruzione o successivamente.

Sono presenti inoltre alcune piccole difformità che rientrano nell'applicazione dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 (introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020).

Le piccole difformità riscontrate risalgono in parte alla costruzione del fabbricato e in parte sono state eseguite durante la realizzazione della scala di collegamento con la soffitta. Evidentemente chi ha predisposto la Variante in corso d'opera non ha verificato puntualmente le misure dei singoli appartamenti.

Di seguito si elencano le difformità riscontrate nel corso del sopralluogo all'immobile:

- Piano terreno è presente un caminetto in muratura nell'angolo sud-est della sala da pranzo.
- Piano secondo (soffitte): la scala in legno che conduce alle soffitte è quotata sulle planimetria comunali 2,90m x 0,85m misura nella realtà 2,77m x 0,8m.
- Varie difformità fra le quote riportate sui disegni e quanto misurato sul posto, tutte rientranti nella tolleranza del 2%.

Si segnala infine un uso improprio del guardaroba posto al primo piano attualmente utilizzato come camera, tale uso non rispecchia la destinazione d'uso del locale in quanto privo dei requisiti.

A seguito di contatti con i tecnici dell'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Massa e Cozzile è stata concordata la modalità con cui poter agire per raggiungere la conformità urbanistica.

Per sistemare la parete demolita al secondo piano (soffitte) andrà presentato un permesso a costruire in sanatoria, che si concluderà con un ordine di ripristino delle opere difformi, a firma di un tecnico abilitato. Questo tipo di difformità non è sanabile se non ripristinando la situazione pregressa.

Per quanto riguarda invece il bagno ricavato nel ripostiglio al piano interrato, dovranno essere smontati i sanitari, chiuse le adduzioni e gli scarichi così da riportare il locale alla sua corretta destinazione d'uso di ripostiglio.

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

- Permesso a costruire in sanatoria presentato da un tecnico abilitato: 2.000 € (preparazione e presentazione della comunicazione con allegata relazione descrittiva).

- Costo lavorazioni di ripristino parete e smontaggio bagno: 3.000 €.

Si stima quindi un totale di spese pari a 5.000 € perché l'immobile risulti conforme dal punto di vista urbanistico.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1**

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.

Lo stato attuale dell'immobile deriva dalla costruzione di un complesso residenziale di villette a schiera. Lo stato attuale è stato ottenuto in forza dei seguenti atti riscontrati al Comune di Massa e Cozzile:

- Pratica edilizia n. 11 con protocollo 2868 del 28/04/1986, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e successivo rilascio di Concessione edilizia n. 11/87 del 02/02/1987.

- Variante in corso d'opera Pratica edilizia n. 12 con protocollo 2556 del 16/04/1987, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con successivo rilascio di Concessione edilizia n. 12/88 del 21/01/1988.

- Variante in corso d'opera Pratica edilizia n. 4 con protocollo 3453 del 22/05/1988, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con successivo rilascio di Concessione edilizia n. 110/89 del 26/08/1989.

- Domanda per ottenere il Permesso di Abitabilità o Agibilità con protocollo n. 4755 del 10/07/1989. Da una ricerca presso l'archivio del Comune non risulta poi rilasciato il relativo Permesso di Abitabilità.

- DIA n. 965 con protocollo n. 6952 del 29/02/2002, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per modifica della scala interna di accesso alla soffitta.

- Dia n. 998 con protocollo n. 9645 del 19/09/2002, intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per apertura porta di accesso fra la cantina e la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti.

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

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

Allo stato attuale il fabbricato risulta conforme agli atti edilizi sopra citati e vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione presentata ad eccezione di alcune piccole differenze che però rientrano nell'applicazione dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 (introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020).

Le piccole difformità riscontrate risalgono tutte alla costruzione del fabbricato. Evidentemente chi ha predisposto la variante in corso d'opera non ha verificato puntualmente le misure dei singoli garage.

Di seguito si elencano le differenze riscontrate nel corso del sopralluogo all'immobile:

1) l'altezza del garage quotata sulle planimetrie comunali 2,10m misura nella realtà un'altezza variabile da 2,07m a 2,09m, entrambe altezze rientranti nella tolleranza del 2%.

2) Varie difformità fra le quote riportate sui disegni e quanto misurato sul posto, tutte rientranti nella tolleranza del 2%.

3) La profondità dello scannafosso quotata sulle planimetrie comunali 3,50m misura nella realtà 3,30, tale difformità rientra nella tolleranza delle piccole opere interne.

L'art. 34 bis sopra citato spiega, al comma 2, che limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (e l'immobile oggetto di stima rientra in questa casistica), costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima

entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Queste piccole difformità rientrano all'interno di quanto sopra elencato: sono di minima entità, non costituiscono violazioni a norme urbanistiche, comprese le norme igienico-sanitarie infatti i rapporti aeroilluminanti sono rispettati così come le misure minime dei singoli vani, e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Al comma 3 viene spiegato come poter regolarizzare questo tipo di difformità: "Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali".

Quindi per questo caso specifico non si preventivano spese di regolarizzazione in quanto lo stato legittimo potrà essere dichiarato nella prima pratica edilizia che verrà presentata per l'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un condominio, l'unico vincolo è la comproprietà per la quota di un ottavo della strada di accesso alle villette e alle autorimesse, con i relativi eventuali costi per la sua manutenzione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un condominio, l'unico vincolo è la comproprietà per la quota di un ottavo della strada di accesso alle villette e alle autorimesse, con i relativi eventuali costi per la sua manutenzione.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperite

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si è ritenuto di formare un lotto unico in quanto il garage è una pertinenza collegata direttamente all'appartamento e non vendibile singolarmente se non a seguito di lavori edilizi.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2  
L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Massa e Cozzile, nella frazione di Margine Coperta. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione abitativa, circondata da molto verde e con molti servizi vicini. L'abitazione è un terratetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso di villette a schiera composta al piano terreno rialzato da scala di accesso esterna, terrazzo, ingresso-soggiorno-pranzo, cucina abitabile, disimpegno, resede esclusivo adibito a corte pavimentata sul retro accessibile da balcone provvisto di scale e resede esclusivo sul davanti composto da una piccola area a giardino. Il primo piano è raggiungibile da una rampa di scale ed è composto da due camere con balcone, guardaroba, disimpegno e un bagno con vasca. Il secondo piano raggiungibile con una scala lignea è composto da un unico locale con destinazione soffitta. Il piano interrato è raggiungibile da una rampa di scale ed è composto da disimpegno-lavanderia, un piccolo locale sottoscala e un ripostiglio.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 816, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 202.392,00  
Per determinare i valori unitari dell'unità immobiliare sono state preliminarmente fatte delle verifiche rispetto alla presenza di compravendite recenti di immobili ad uso residenziale nella stessa zona del Comune di Massa e Cozzile ed in particolare nella frazione di Margine Coperta nel quale è ubicato il fabbricato oggetto di stima.  
Sono stati individuati diversi immobili tra i quali sono stati scelti quelli che mostravano caratteristiche catastali e costruttive simili a quelle dell'immobile oggetto di stima.  
La scelta è caduta su due immobili dei quali ho reperito la copia dell'atto di vendita che allego alla presente stima.  
Il primo immobile è stato venduto nel giugno 2022, è a destinazione abitativa ed è a circa 150 metri di distanza dall'immobile oggetto della presente stima, fa parte della stessa lottizzazione con medesime finiture e caratteristiche costruttive, ed è un terratetto disposto al piano terreno, primo e soffitte. Ha una consistenza un poco più piccola rispetto all'immobile oggetto di stima ed ha un garage posto al piano interrato sottostante.  
Si tratta di una villetta da terra a tetto d'angolo, posto a Margine Coperta in via Puccini n.c. 52, facente parte di un più ampio fabbricato di tipologia "a schiera" composta da soggiorno, cucina, servizio igienico, due balconi e scale di collegamento al piano terra; disimpegno tre camere e due terrazzi al piano primo accessibile da scala interna di collegamento, il secondo piano è composto da un vano soffitta di altezza limitata raggiungibile con scala retrattile.  
Il tutto oltre resede esclusivo circostante su tre lati adibito a giardino.  
L'immobile è stato venduto per l'intera piena proprietà.  
Catastalmente l'abitazione è classificata come A3 con superficie catastale pari a 135 mq (120 mq escluso aree scoperte), ed ha una rendita catastale di 581,01 euro. Il garage è invece classificato come C6 ed ha una superficie pari a 18 mq.  
Sull'immobile erano stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria nel 2007. È presente anche l'Attestato di prestazione energetica con classificazione in classe G.

Il prezzo di compravendita è stato di 180.000,00 € per una superficie lorda catastale dichiarata di 144 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.250 €/mq.

Considerando che l'immobile è stato costruito nello stesso periodo dell'immobile oggetto di stima, che presenta le medesime caratteristiche costruttive e finiture con uno similare stato di manutenzione si può considerare che lo stato conservativo fosse uguale o leggermente superiore a quello dell'immobile oggetto di stima e quindi il prezzo unitario considerandolo come un valore massimo di paragone.

Il secondo immobile è stato venduto nell'aprile 2020, è a destinazione abitativa ed è a circa due chilometri di distanza dall'immobile oggetto di stima. Fa parte di una lottizzazione di case a schiera con servizi, parchi ed attività commerciali vicine similari alla zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima.

È un'abitazione unifamiliare da terra a tetto con corte di pertinenza, posta nella frazione di Traversagna in Via Umberto Terracini n.14 disposta su due piani fuori terra composta da ingresso-soggiorno, cucina, servizio igienico, disimpegno, locale ad uso autorimessa e ripostiglio sottoscala al piano terra e da tre camere, bagno, ripostiglio disimpegno e terrazzo al piano primo.

La consistenza è un poco più piccola rispetto all'immobile oggetto di stima.

Catastalmente l'abitazione è classificata come A3 con superficie catastale pari a 133 mq ed ha una rendita catastale di 581,01 euro. Mentre l'autorimessa è classificata come C6 per una superficie di 17 mq.

L'immobile si suppone che sia stato venduto in discrete condizioni di manutenzione, l'ultima pratica urbanistica presentata è quella relativa alla sua costruzione del 1992. È presente anche l'Attestato di prestazione energetica con classificazione in classe F.

Il prezzo di compravendita è stato di 185.000,00 € per una superficie lorda catastale dichiarata di 146 mq, corrispondente ad un prezzo unitario di 1.267 €/mq.

I prezzi unitari di confronto ottenuti verificando compravendite recenti sono quindi: 1.250 €/mq e 1.267 €/mq, la media di questi prezzi è pari a 1.258,50 €/mq.

Come ulteriore verifica è stato consultato il Borsino Immobiliare che per la zona in oggetto di Massa e Cozzile (zona Margine Coperta) e, per abitazioni in stabili di prima fascia come quella oggetto di stima, riporta come quotazione un minimo di 1.029 €/mq e un massimo di 1.333€/mq, con un valore intermedio di 1.181 €/mq.

Questa quotazione è corrispondente ai valori medi ottenuti dal confronto con le compravendite recenti.

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

Ne sono stati riscontrati due posti entrambi a circa 350 metri da quello oggetto di stima.

Il primo è una villetta a schiera terratetto con garage, libero su tre lati con giardino e disposto su due livelli composti da: soggiorno, cucina abitabile e ripostiglio, scala che porta al primo piano composto da due camere matrimoniali con terrazzo e due bagni.

Il fabbricato è stato edificato nel 2000.

È in vendita a 209.000 € (idealista.it, Gesimmobiliare, codice annuncio 30528093) per una superficie totale indicata di 160 mq, quindi si ottiene un prezzo di 1.306 €/mq.

Il secondo è una villetta a schiera centrale disposta su due livelli fuori terra oltre soffitta e seminterrato. È composta al piano terra rialzato da soggiorno con zona pranzo, cucina a vista, al piano superiore due camere, due bagni e un balcone, la soffitta è accessibile con scala retrattile.

È presente un garage al piano seminterrato.

È in vendita a 160.000 € (Idealista.it, Casa Service, codice annuncio 445) per una superficie totale indicata di 115 mq, quindi si ottiene un prezzo di 1.391 €/mq.

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

Si ottengono quindi i seguenti valori di riferimento: 1.175 €/mq per il primo immobile (codice annuncio

30528093), e 1.252 €/mq per il secondo immobile (cod. 23176890).

Anche in questo caso i valori rispecchiano esattamente i valori trovati come confronto da compravendite recenti e confermati dal Borsino Immobiliare, con un valore medio tra i due pari a 1.213 €/mq.

Si ritiene giustificato quindi per l'immobile oggetto di stima considerare un valore di stima finale pari a 1.200 €/mq, corrispondente ad un valore intermedio tra i valori unitari ricavati dalle compravendite recenti, dai dati del Borsino e dai valori degli immobili in vendita, in quanto il fabbricato è con buone finiture, con riscaldamento termosingolo, in un buono stato di manutenzione, seppur bisognoso di alcune opere di manutenzione ordinaria all'esterno.

La scelta di non prendere in considerazione valori unitari di stima più alti deriva dal fatto che seppur ben mantenuto il fabbricato è comunque stato edificato trentasette anni fa e dal punto di vista del mercato immobiliare questo fattore influisce negativamente rispetto ad oggetti di più recente costruzione con classi energetiche migliori.

Applicando quindi il suddetto valore unitario alla superficie catastale (corrispondente sostanzialmente alla superficie lorda commerciale) si ottiene quindi che il più probabile attuale valore di mercato della piena proprietà dell'immobile di proprietà Giustinelli Nadir per 1/1 di piena proprietà è il seguente: APPARTAMENTO (di 168,66 mq x 1.200 €/mq) = 202.392,00 €.

Si può quindi considerare congrua una cifra di valutazione complessiva finale pari a 202.392 €, considerandola sostanzialmente verificata anche dal punto di vista della reale situazione di mercato.

A questa cifra va però sottratto il costo dei lavori necessari per ripristinare la completa regolarità urbanistica dell'immobile da chi lo acquisterà: costi già calcolati nel paragrafo "Regolarità edilizia" e che ammontano a 5.000 €. Andranno inoltre scontati i lavori necessari per rendere l'abitazione autonoma rispetto alla cantina presente al piano di altra proprietà consistenti nell'installazione di una porta nel disimpegno che dalla lavanderia conduce alle scale che portano al piano terreno e alle spese necessarie per distaccare le utenze (gas, luce e acqua) della cantina attualmente allacciate all'abitazione, così che non possano essere addebitati costi altrui. La stima di questi lavori ammonta ad euro 3.000 €.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile di proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto in Via Puccini 94 a Margine Coperta, frazione di Massa e Cozzile (Pistoia), è il seguente: Fabbricato di mq. Lordi commerciabili 168,66 : 202.392 € - 8.000 € = 194.392 € (valore di stima detratte le spese da sostenere).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1

L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Massa e Cozzile, nella frazione di Margine Coperta. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione abitativa, circondata da molto verde e con molti servizi vicini. Il garage oggetto di perizia è una pertinenza dell'abitazione terratetto (bene n. 1 oggetto di perizia) libero su due lati facente parte di un più ampio complesso di villette a schiera. E' composto al piano interrato da un locale adibito a garage collegato con due porte all'abitazione, da un piccolo locale con funzione di scannafosso utilizzato come vano tecnico che ospita caldaia e l'autoclave. Fa parte del compendio anche la rampa di accesso esclusiva che collega i locali interrati alla strada di accesso privata a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 816, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 30.048,00

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

Applicando quindi il valore unitario di 1.200 €/mq alla superficie si ottiene il seguente valore: GARAGE (25,04 mq x 1.200 €/mq) = 30.048,00 €.

Si può quindi considerare questa cifra congrua, considerandola sostanzialmente verificata anche da punto di vista della reale situazione di mercato.

Si conclude quindi che il più probabile attuale valore di mercato del garage di proprietà per 1/1 di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* posto in Via Puccini 94 a Margine Coperta, frazione di Massa e Cozzile (Pistoia), è il seguente: 30.048,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2	168,66 mq	1.200,00 €/mq	€ 202.392,00	100,00%	€ 202.392,00
Bene N° 2 - Garage Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1	25,04 mq	1.200,00 €/mq	€ 30.048,00	100,00%	€ 30.048,00
Valore di stima:					€ 232.440,00

Valore di stima: € 232.440,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	5450,00	€
Opere necessarie a rendere l'abitazione autonoma dalla cantina al piano interrato di altra proprietà	3000,00	€
Deprezzamento del valore dell'immobile a seguito del disagio causato dal diritto di passo presente stimato pari al 5% del valore di stima.	5,00	%
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 191.511,45**

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

Tenuto conto che l'immobile è occupato dal proprietario e da sua madre e quindi "non libero" si considera un deprezzamento a tale titolo del 3%.

Tenuto conto inoltre dei maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato e al rischio che si assume per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene congrua una ulteriore diminuzione di valore di mercato del 7% per la Stima a Valore d'Asta.

Quindi un deprezzamento totale arrotondato del 10% sull'importo già ridotto del costo delle pratiche necessarie per rendere l'immobile completamente regolare dal punto di visto urbanistico e catastale, dei costi per separare parte del piano interrato dal resto del fabbricato soprastante e del deprezzamento percentuale dovuto dalla presenza del diritto di passo su parte del piano interrato da parte di terza persona.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 28/10/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto mappa catastale
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con evidenziato immobile
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica interno esterno
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Ultime planimetrie depositate in Comune
- ✓ N° 3 Altri allegati - Inizio operazioni peritanti e ricevute invio
- ✓ N° 4 Altri allegati - Schede immobili agenzie e vendite recenti
- ✓ N° 10 Altri allegati - Visure ipotecarie con note estese
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti di Provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato residenza e famiglia e Certificato di morte
- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessione di diritto di passo non trascritto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2  
L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Massa e Cozzile, nella frazione di Margine Coperta. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione abitativa, circondata da molto verde e con molti servizi vicini. L'abitazione è un terratetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso di villette a schiera composta al piano terreno rialzato da scala di accesso esterna, terrazzo, ingresso-soggiorno-pranzo, cucina abitabile, disimpegno, resede esclusivo adibito a corte pavimentata sul retro accessibile da balcone provvisto di scale e resede esclusivo sul davanti composto da una piccola area a giardino. Il primo piano è raggiungibile da una rampa di scale ed è composto da due camere con balcone, guardaroba, disimpegno e un bagno con vasca. Il secondo piano raggiungibile con una scala lignea è composto da un unico locale con destinazione soffitta. Il piano interrato è raggiungibile da una rampa di scale ed è composto da disimpegno-lavanderia, un piccolo locale sottoscala e un ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 816, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima è rappresentato nella Tavola POC\_QP.03 (Utoe 3 disciplina dei suoli e insediamenti) del Piano Operativo di Massa e Cozzile modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni/contributi approvati con Del. C.C. n. 67 del 29.12.2020 e definitivamente approvato nel Giugno 2021 ed attualmente vigente. Nella Tavola sopra citata l'edificio è classificato come Zona B2 (B: tessuti prevalentemente residenziali, 2: zone edificate). La regolamentazione valida per queste zone è individuata al Capo 2 delle NTA del Piano operativo e più precisamente all'art. 57 e all'art. 60. "CAPO 2 - Tessuti urbani Art. 57 - Aree e tessuti edilizi a prevalente destinazione residenziale (zone B) 1. Tali zone sono ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ed afferenti alle parti del territorio prevalentemente già edificato. 2. Nelle aree ricadenti all'interno del perimetro delle Componente Identitarie definite nell'elaborato PS\_QP.07 del PS come: 2.1. "Varchi inedificabili", non sono consentite nuove edificazioni fatti salvi gli ampliamenti sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art.51 delle presenti norme; 2.2. "Ambiti periferiali", non sono consentite nuove edificazioni. 3. Gli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica saranno consentiti nel rispetto di quanto stabilito nelle singole sottozone, nonché nelle schede denominate POC\_PEE - "schedatura edifici di valore testimoniale" e relativa cartografia definita POC\_PEE\_QP.00 "Edifici di valore testimoniale". 4. In particolare nelle zone B0 e B1 gli interventi dovranno salvaguardare ed ove necessario ricostituire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, riquilibrare i fronti urbani rispettando gli allineamenti prevalenti, promuovere il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali, ridefinire i margini urbani nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree, migliorare la qualità degli spazi pubblici e ove possibile accrescere le dotazioni di aree a verde e per la sosta. 5. Le zone B si distinguono nelle seguenti sottozone: B0 - sottozone edificate attraverso Piani Attuativi; B1 - sottozone edificate ad alta saturazione; B2 - sottozone di recente edificazione; B3 - sottozone residue di completamento; B4 - sottozone residue marginali alle aree già edificate. 6. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici possono essere ammesse anche deroghe alle distanze (art.21 delle presenti norme) al fine di consentire la continuità delle facciate preesistenti prospicienti la pubblica viabilità oppure l'arretramento dell'edificio rispetto alle aree pubbliche funzionale alla miglior conformazione delle infrastrutture a idonee dimensioni (tipo marciapiedi larghezza minima 1,50 m e/o ampliamento delle carreggiate stradali), previo acquisizione dei pareri dei Settore Competenti e/o eventuali aventi causa ed approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale. Art. 60 - Sottozona B2 - Zone e tessuti edilizi di recente edificazione 1. Tali sottozone individuano le espansioni, prevalentemente lineari, di recente formazione, ubicate nelle aree pedicollinari e di pianura lungo le viabilità preesistenti

costituite da aree di modesta estensione poste in contesti prevalentemente già dotati di opere di urbanizzazione, finalizzate al completamento dei tessuti urbani. 2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato POC\_PEE - "schedatura edifici di valore testimoniale" e relativa cartografia definita POC\_PEE\_QP.00 "Edifici di valore testimoniale", sono consentiti interventi diretti di saturazione dei lotti fino al limite degli indici di cui al presente articolo e gli interventi di ampliamento di cui all'art.51 delle presenti norme. 3. Gli interventi di cui al precedente comma non sono ammessi negli edifici che sono stati realizzati in quanto ricompresi in Piani attuativi previsti nei previgenti strumenti di pianificazione 4. In queste sottozone valgono i seguenti parametri dimensionali massimi: Indice di edificabilità fondiaria (SE) I.f. [mq/mq] 0,5 Indice di Copertura I.C. [mq/mq] 35,00% Altezza massima H.max [m] 10,5 5. Oltre a quanto disposto ai precedenti commi gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti potranno essere effettuati fino al limite della ristrutturazione edilizia, sarà altresì ammessa la sostituzione edilizia. Interventi di grado ulteriore potranno essere realizzati solo se previsti in Piani di Recupero, ove ammissibili secondo la disciplina di settore applicabile. 6. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): a. residenziale, c.1 esercizi di vicinato, c.5 somministrazione di alimenti e bevande e/o pubblici esercizi, c.6 vendita della stampa, d.3 strutture ricettive extra alberghiere, d.4 residence, b.2 artigianale di servizio, e. direzionale e di servizio (con esclusione delle destinazioni di cui al punto e.3.11)."

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1  
L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Massa e Cozzile, nella frazione di Margine Coperta. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione abitativa, circondata da molto verde e con molti servizi vicini. Il garage oggetto di perizia è una pertinenza dell'abitazione terratetto (bene n. 1 oggetto di perizia) libero su due lati facente parte di un più ampio complesso di villette a schiera. E' composto al piano interrato da un locale adibito a garage collegato con due porte all'abitazione, da un piccolo locale con funzione di scannafosso utilizzato come vano tecnico che ospita caldaia e l'autoclave. Fa parte del compendio anche la rampa di accesso esclusiva che collega i locali interrati alla strada di accesso privata a comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 816, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima è rappresentato nella Tavola POC\_QP.03 (Utoe 3 disciplina dei suoli e insediamenti) del Piano Operativo di Massa e Cozzile modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni/contributi approvati con Del. C.C. n. 67 del 29.12.2020 e definitivamente approvato nel Giugno 2021 ed attualmente vigente. Nella Tavola sopra citata l'edificio è classificato come Zona B2 (B: tessuti prevalentemente residenziali, 2: zone edificate). La regolamentazione valida per queste zone è individuata al Capo 2 delle NTA del Piano operativo e più precisamente all'art. 57 e all'art. 60. "CAPO 2 - Tessuti urbani Art. 57 - Aree e tessuti edilizi a prevalente destinazione residenziale (zone B) 1. Tali zone sono ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ed afferenti alle parti del territorio prevalentemente già edificato. 2. Nelle aree ricadenti all'interno del perimetro delle Componente Identitarie definite nell'elaborato PS\_QP.07 del PS come: 2.1. "Varchi inedificabili", non sono consentite nuove edificazioni fatti salvi gli ampliamenti sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art.51 delle presenti norme; 2.2. "Ambiti periferuviali", non sono consentite nuove edificazioni. 3. Gli interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica saranno consentiti nel rispetto di quanto stabilito nelle singole sottozone, nonché nelle schede denominate POC\_PEE - "schedatura edifici di valore testimoniale" e relativa cartografia definita POC\_PEE\_QP.00 "Edifici di valore testimoniale". 4. In particolare nelle zone B0 e B1 gli interventi dovranno salvaguardare ed ove necessario ricostituire un ordinato assetto urbanistico edilizio dei tessuti, riqualificare i fronti urbani rispettando gli allineamenti prevalenti, promuovere il riordino dei volumi e delle aree pertinenziali, ridefinire i margini urbani nei lotti a contatto con il territorio rurale, prevedendo accurate sistemazioni dei confini anche con sistemazioni arboree, migliorare la qualità degli spazi pubblici e ove possibile accrescere le dotazioni di aree a verde e per la sosta. 5. Le zone B si distinguono nelle seguenti sottozone: B0 - sottozone edificate attraverso Piani Attuativi; B1 - sottozone edificate ad alta saturazione; B2 - sottozone di recente edificazione; B3 - sottozone residue di

completamento; B4 - sottozona residue marginali alle aree già edificate. 6. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici possono essere ammesse anche deroghe alle distanze (art.21 delle presenti norme) al fine di consentire la continuità delle facciate preesistenti prospicienti la pubblica viabilità oppure l'arretramento dell'edificio rispetto alle aree pubbliche funzionale alla miglior conformazione delle infrastrutture a idonee dimensioni (tipo marciapiedi larghezza minima 1,50 m e/o ampliamento delle carreggiate stradali), previo acquisizione dei pareri dei Settore Competenti e/o eventuali aventi causa ed approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale. Art. 60 - Sottozona B2 - Zone e tessuti edilizi di recente edificazione 1. Tali sottozone individuano le espansioni, prevalentemente lineari, di recente formazione, ubicate nelle aree pedicollinari e di pianura lungo le viabilità preesistenti costituite da aree di modesta estensione poste in contesti prevalentemente già dotati di opere di urbanizzazione, finalizzate al completamento dei tessuti urbani. 2. Fatto salvo quanto specificato nelle schede di cui all'elaborato POC\_PEE -"schedatura edifici di valore testimoniale" e relativa cartografia definita POC\_PEE\_QP.00 "Edifici di valore testimoniale", sono consentiti interventi diretti di saturazione dei lotti fino al limite degli indici di cui al presente articolo e gli interventi di ampliamento di cui all'art.51 delle presenti norme. 3. Gli interventi di cui al precedente comma non sono ammessi negli edifici che sono stati realizzati in quanto ricompresi in Piani attuativi previsti nei previgenti strumenti di pianificazione 4. In queste sottozone valgono i seguenti parametri dimensionali massimi: Indice di edificabilità fondiaria (SE) I.f. [mq/mq] 0,5 Indice di Copertura I.C. [mq/mq] 35,00% Altezza massima H.max [m] 10,5 5. Oltre a quanto disposto ai precedenti commi gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti potranno essere effettuati fino al limite della ristrutturazione edilizia, sarà altresì ammessa la sostituzione edilizia. Interventi di grado superiore potranno essere realizzati solo se previsti in Piani di Recupero, ove ammissibili secondo la disciplina di settore applicabile. 6. Destinazioni ammesse (Rif. Art. 39 delle presenti NTA): a. residenziale, c.1 esercizi di vicinato, c.5 somministrazione di alimenti e bevande e/o pubblici esercizi, c.6 vendita della stampa, d.3 strutture ricettive extra alberghiere, d.4 residence, b.2 artigianale di servizio, e. direzionale e di servizio (con esclusione delle destinazioni di cui al punto e.3.11)."

**Prezzo base d'asta: € 191.511,45**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.511,45**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1-T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 816, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	168,66 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile internamente si presenta in buono stato di conservazione e con buone finiture: pavimentazione, infissi e arredi sono di buona qualità e ben mantenuti. Fa eccezione la presenza di alcune infiltrazione di acqua piovana da un infisso presente nella soffitta, e lo stato conservativo esterno degli infissi in legno e del telo delle tende da sole che necessitano di manutenzione. Sono presenti inoltre ammaloramenti degli intonaci del sottogronda e delle fioriere in muratura integrati nei balconi, che andrebbero prima risanati e poi tinteggiati.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Massa e Cozzile, nella frazione di Margine Coperta. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione abitativa, circondata da molto verde e con molti servizi vicini. L'abitazione è un terratetto libero su due lati facente parte di un più ampio complesso di villette a schiera composta al piano terreno rialzato da scala di accesso esterna, terrazzo, ingresso-soggiorno-pranzo, cucina abitabile, disimpegno, resede esclusivo adibito a corte pavimentata sul retro accessibile da balcone provvisto di scale e resede esclusivo sul davanti composto da una piccola area a giardino. Il primo piano è raggiungibile da una rampa di scale ed è composto da due camere con balcone, guardaroba, disimpegno e un bagno con vasca. Il secondo piano raggiungibile con una scala lignea è composto da un unico locale con destinazione soffitta. Il piano interrato è raggiungibile da una rampa di scale ed è composto da disimpegno-lavanderia, un piccolo locale sottoscala e un ripostiglio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, e da sua madre **** Omissis ****, come risulta da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Massa e Cozzile, e come riscontrato al momento del sopralluogo.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Massa e Cozzile (PT) - Via Puccini n. 94, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 816, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,04 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile internamente si presenta in buono stato di conservazione e con buone finiture: pavimentazione, infissi e arredi sono di buona qualità e ben mantenuti. Esternamente la porta di accesso allo scannafosso/vano caldaia e autoclave necessita di manutenzione ordinaria. Sono presenti ammaloramenti degli intonaci dello scannafosso dovuti alla presenza di umidità nella parete confinante con il terrapieno del giardino.		

<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Massa e Cozzile, nella frazione di Margine Coperta. E' ubicato nella zona pianeggiante del Comune, a nord rispetto all'autostrada A11, in una zona tranquilla a prevalente destinazione abitativa, circondata da molto verde e con molti servizi vicini. Il garage oggetto di perizia è una pertinenza dell'abitazione terratetto (bene n. 1 oggetto di perizia) libero su due lati facente parte di un più ampio complesso di villette a schiera. E' composto al piano interrato da un locale adibito a garage collegato con due porte all'abitazione, da un piccolo locale con funzione di scannafosso utilizzato come vano tecnico che ospita caldaia e l'autoclave. Fa parte del compendio anche la rampa di accesso esclusiva che collega i locali interrati alla strada di accesso privata a comune.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, e da sua madre **** Omissis ****, come risulta da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Massa e Cozzile, e come riscontrato al momento del sopralluogo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1-T-1-2

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 19/12/2008  
Reg. gen. 6619 - Reg. part. 1606  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00  
Spese: € 110.000,00  
Percentuale interessi: 5,60 %  
Rogante: Notaio Carapelle Alberto  
Data: 12/12/2008  
N° repertorio: 23482  
N° raccolta: 12727
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 12/04/2021  
Reg. gen. 1768 - Reg. part. 261  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.803,75  
Data: 29/07/2020  
N° repertorio: 803/2020

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 21/06/2024  
Reg. gen. 3705 - Reg. part. 2397  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A MASSA E COZZILE (PT) - VIA PUCCINI N. 94, PIANO S1

#### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Pescia il 19/12/2008

Reg. gen. 6619 - Reg. part. 1606

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 110.000,00

Spese: € 110.000,00

Percentuale interessi: 5,60 %

Rogante: Notaio Carapelle Alberto

Data: 12/12/2008

N° repertorio: 23482

N° raccolta: 12727

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 12/04/2021

Reg. gen. 1768 - Reg. part. 261

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 35.803,75

Data: 29/07/2020

N° repertorio: 803/2020

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 21/06/2024

Reg. gen. 3705 - Reg. part. 2397

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura