



---

## TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Benesperi Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 144/2023 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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



Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	9
Stato conservativo.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	9
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	11
Stato di occupazione.....	11

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	19
Normativa urbanistica.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	20
Regolarità edilizia.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	21
Vincoli od oneri condominiali .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 144/2023 del R.G.E.....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.248,13</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1.....	26



In data 21/04/2024, il sottoscritto Ing. Benesperi Gianluca, con studio in Via del Cantone, 127/2 - 51039 - Quarrata (PT), email [ing.gianluca@studiobenesperi.it](mailto:ing.gianluca@studiobenesperi.it), PEC [benesperi.gianluca@ingpec.eu](mailto:benesperi.gianluca@ingpec.eu), Tel. 0573 717702, Fax 0573 700042, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.8201511, 10.87294025)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1 (Coord. Geografiche: 43.8201511, 10.87294025)

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2**

Appartamento per civile abitazione. Diritto di piena proprietà di porzioni di più ampio complesso immobiliare in Comune di Larciano (PT), tra le vie Giovanni Boccaccio, Campo Sportivo ed Anna Frank e precisamente: appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del "blocco D", avente accesso dal civico n. 86/D di via Anna Frank (in catasto via Boccaccio senza civico) e precisamente l'unità immobiliare con porta di ingresso a sinistra per chi sale le scale, composta da ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e due terrazzi.

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 LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, PIANO S1**

A corredo dell'appartamento per civile abitazione di cui al cespite precedente è posto un locale pertinenziale ad uso autorimessa, composto da un vano, ubicato al piano interrato, avente la consistenza catastale di metri quadrati 20, accessibile da spazio di manovra e rampa di accesso a comune con le altre unità immobiliari da via Anna Frank e precisamente la quarta autorimessa a sinistra per chi, partendo dalla rampa di discesa, percorra la corsia di manovra.

Si accede alla pedana all'unità in parola dalle scale condominiali del civico 86/D, svoltando a sinistra nella corsia centrale di manovra.

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.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, PIANO S1**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto matrimonio in data 4/10/2008, in regime di comunione legale di beni. Successivamente in data 21 luglio 2015 hanno presentato ricorso al Tribunale di Pistoia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Con sentenza del Tribunale di Firenze n.1060/2016 in data 10/11/2016 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del loro matrimonio.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, PIANO S1**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Vedi altro bene.

ASTE GIUDIZIARIE® **CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2**

Confini: nord-ovest, parti a comune, vano scale ad ascensore (part. 1692 sub. 123); sud-ovest e sud-est, giardino a comune con altre unità (part. 1692 sub. 136); nord-est, beni proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, PIANO S1**

Confini: nord-est, scannafosso a comune (part. 1692 sub. 138); nord-ovest, beni proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (part. 1692 sub. 60); a sud-ovest, corsia di manovra accesso a comune con altre unità (part. 1692 sub. 137); sud-est, beni a comune locale autoclave (part. 1692 sub. 124).

ASTE GIUDIZIARIE® **CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno - pranzo	16,35 mq	18,81 mq	1	18,81 mq	2,77 m	P2
Angolo cottura	5,90 mq	7,02 mq	1	7,02 mq	2,75 m	P2
Disimpegno	4,04 mq	4,56 mq	1	4,56 mq	2,77 m	P2
Bagno	9,60 mq	11,70 mq	1	11,70 mq	2,78 m	P2
Ripostiglio	2,60 mq	3,23 mq	1	3,23 mq	2,77 m	P2
Camera	13,89 mq	16,17 mq	1	16,17 mq	2,76 m	P2
Camera	11,37 mq	13,20 mq	1	13,20 mq	2,76 m	P2
Terrazzo	4,81 mq	4,81 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	P2
Terrazzo	8,64 mq	8,64 mq	0,25	2,16 mq	0,00 m	P2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	19,61 mq	21,16 mq	0,5	10,58 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,58 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2001 al 23/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 309 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 12000
Dal 23/06/2004 al 15/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 1692 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 8690
Dal 15/11/2006 al 13/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 1692 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 8543
Dal 13/02/2007 al 13/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 1714 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 248
Dal 13/02/2007 al 13/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 1692 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 9977
Dal 13/02/2007 al 13/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 1713 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 177
Dal 27/02/2007 al 26/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1692, Sub. 40 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 79 mq Rendita € 278,37 Piano P2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2001 al 23/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 309 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 12000
Dal 23/06/2004 al 15/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 1692 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 8690
Dal 15/11/2006 al 13/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 1692 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 8543
Dal 13/02/2007 al 13/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 1714 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 248
Dal 13/02/2007 al 13/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 1692 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 9977
Dal 13/02/2007 al 13/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 1713 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 177
Dal 27/02/2007 al 25/05/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1692, Sub. 61 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Rendita € 66,11 Piano S1
Dal 25/05/2007 al 26/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1692, Sub. 61 Categoria C6 Cl.3, Cons. 20 Superficie catastale 21 mq Rendita € 66,11 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1692	40		A3	7	5.5	79 mq	278,37 €	2	

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1692	61		C6	3	20	21 mq	66,11 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era in ordinario stato di manutenzione.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, PIANO S1

Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era in ordinario stato di manutenzione.

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2**

---

A comune risultano: vano scale e ascensore sub 123; locale autoclave sub 124; spazio di manovra e relativa rampa di accesso sub 137; scannafosso sub 138; marciapiede part 1713; area a parcheggio part 1714.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, PIANO S1**

---

A comune risultano: vano scale e ascensore sub 123; locale autoclave sub 124; spazio di manovra e relativa rampa di accesso sub 137; scannafosso sub 138; marciapiede part 1713; area a parcheggio part 1714.

---

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

---

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2**

---

Con atto Not. ZOGHERI Lorenzo del 1/12/2006 trascritto a Pistoia al Reg.Part.8098, si trascriveva servitù pubblica di passo e di elettrodotto, da esercitarsi sul marciapiede a comune (particella 1713 del foglio di mappa 18, bene comune non censibile), costituita giusto atto ai rogiti notaio Lorenzo ZOGHERI di Pistoia in data primo dicembre 2006, repertorio n. 21479 raccolta n. 7569, registrato a Pistoia in data 27 dicembre 2006 al n. 5733 e trascritto a Pistoia in data 28 dicembre 2006 al n. 8102 di registro particolare.

Inoltre, risultando titoli abilitativi edilizi ammessi a convenzione dal Comune di Larciano giusto atto ai rogiti notaio Lorenzo ZOGHERI di Pistoia in data 13 settembre 2004, repertorio n. 15318 raccolta n. 4833, registrato a Pistoia in data 20 settembre 2004 al numero 2829 e trascritto a Pistoia in data 30 settembre 2004 al numero 5878 di registro particolare. In base a detto atto è stata disciplinata la realizzazione del piano attuativo della zona DC ubicata a San Rocco di Larciano e sono stati definiti gli oneri di urbanizzazione a carico della società attuatrice, prevedendo la conseguente cessione gratuita al comune delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione primaria. Pertanto i proprietari delle unità immobiliari risultano essere gravati da tutti gli obblighi dalla convenzione stessa nascenti. Gli stessi risultano obbligati ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. 3.

In virtù, poi, di atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Larciano giusto atto autenticato nelle firme dal notaio Lorenzo ZOGHERI di Pistoia in data primo giugno 2005, repertorio n. 17789, registrato a Pistoia nei termini e trascritto a Pistoia in data 29 giugno 2005 al numero 3818 di registro particolare. In base a detto atto la Società attuatrice si impegna a non mutare la destinazione d'uso dei locali destinati ad autorimessa ed a non alienare gli stessi separatamente dalle abitazioni delle quali rappresentano pertinenze. Pertanto i proprietari delle unità immobiliari risultano essere gravati da tutti gli obblighi dalla convenzione stessa nascenti.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, PIANO S1**

---

Vedi altro bene.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2**

Le facciate libere sono esposizione a: Nord-Est, Sud-Ovest

Altezza interna utile 2.70m

Str. verticali: in c.a. con tamponamenti in laterizio

Solai: in laterocemento in buono stato

Copertura: a falde in letero-cemento in buono stato

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: rivestimento al civile, interni in muratura di mattoni forati al civile, tutte intonacate ed imbiancate

Pavimentazione interna: in monocottura

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate, persiane alla fiorentina

Scale: in c.a. ed ascensore

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni presenti, impianti recenti, presumibilmente funzionanti

Posto auto: box al piano interrato di cui al cespite seguente, ampi parcheggi condominiali esterni

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, PIANO S1**

Le facciate libere sono esposizione a: Sud-Ovest verso la corsia di manovra

Altezza interna utile 2.40m

Str. verticali: in c.a. con tamponamenti in laterizio

Solai: in c.a. in buono stato

Copertura: a falde in letero-cemento in buono stato

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: rivestimento al civile, interni in muratura di mattoni forati al civile, tutte intonacate ed imbiancate

Pavimentazione interna: in battuto di cemento

Infissi esterni: in metallo la porta, in pvc la finestra

Scale: in c.a. ed ascensore

Impianto elettrico, assenti idrico, termico. Impianti recenti, presumibilmente funzionanti

**STATO DI OCCUPAZIONE****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data dei sopralluoghi svolti, l'appartamento era occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il quale ha esibito contratto di locazione di cui però risultano mancanti le registrazioni annuali degli ultimi anni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, PIANO S1**

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2004	**** Omissis ****	<b>ACQUISTO DA COMUNE LARCIANO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorenzo Zogheri	23/07/2004	15049	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	30/07/2024	7993	5049
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/09/2004	**** Omissis ****	<b>CONVENZIONE EDILIZIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ZOGHERI Not. Lorenzo	13/09/2004	15318	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	30/09/2004	9681	5878
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/06/2005	**** Omissis ****	<b>ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO AUTORIMESSE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ZOGHERI Not. Lorenzo	01/06/2005	17789	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	29/06/2005	6148	3818
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 28/12/2006	**** Omissis ****	<b>SERVITU' CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ZOGHERI Not. Lorenzo	01/12/2006	21479	7569
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	28/12/2006	12965	8098
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/12/2009	**** Omissis ****	<b>FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ZOGHERI Not. Lorenzo	27/11/2009	27907	11029
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	03/12/2009	10674	6304
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/05/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PANSA LONGOBARDO Not. Valeria	30/04/2010	123906	11676
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	05/05/2010	3664	2265
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		EMPOLI	01/05/2010	2340	1T
Dal 29/09/2023	**** Omissis ****	<b>PIGNORAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFF. UNEP TRIBUNALE PISTOIA	08/08/2023	2560	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	29/09/2023	9116	6181

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/2023	**** Omissis ****	PIGNORAMENTO RETTIFICA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFF. UNEP TRIBUNALE PISTOIA	08/08/2023	2560	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PISTOIA	27/10/2023	10177	6916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con atto Not. ZOGHERI Lorenzo del 1/6/2005 trascritto a Pistoia al Reg.Part.3818, la soc. GIUSTI PER L'EDILIZIA s.r.l. dante causa degli esecutati si "obbligava, per se' e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a non cambiare la destinazione d'uso dei locali destinati ad autorimessa e a non alienare tali locali separatamente dalle abitazioni delle quali rappresentano pertinenza. Detti immobili risultano meglio identificati nell'elaborato planimetrico allegato all'atto in oggetto sotto la lettera "a". La medesima società si è impegnata pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali una clausola con cui siano assunti anche dall'acquirente gli obblighi predetti."

Con atto Not. ZOGHERI Lorenzo del 13/09/2004 trascritto a Pistoia al Reg.Part.5878, la soc. GIUSTI PER L'EDILIZIA s.r.l. dante causa degli esecutati assieme alla soc. Cooperativa Operaia di Consumo Società Cooperativa a R.L. con sede in LARCIANO stipulava apposita convenzione con il COMUNE di LARCIANO di cui alla nota citata "per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree rappresentate dai mappali citati nel quadro b della nota, che dovrà avvenire in conformità alle previsioni del vigente P.R.G. e delle relative norme di attuazione e sulla base degli elaborati che costituiscono il Piano Attuativo della zona DC definitivamente approvato con atto c.c. n. 39 del 29 aprile 2004.

Tali aree sono destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito del suddetto piano attuativo. GIUSTI PER L' EDILIZIA s.r.l. e la Soc. cooperativa a responsabilità limitata COOPERATIVA OPERAIA DI CONSUMO, quali soggetti attuatori, congiuntamente e solidalmente fra loro, si sono obbligati per se' e loro aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare sulle aree in oggetto le opere di urbanizzazione primaria, così come previsto nel progetto esecutivo definitivo approvato con atto giunta municipale n. 133 del 29 luglio 2004.

Tali opere saranno prese in carico dal COMUNE di LARCIANO dopo la completa, certificata e collaudata realizzazione delle opere di cui all'art. 6 della convenzione in oggetto.

I soggetti attuatori hanno assunto a loro carico l'onere relativo alla realizzazione delle seguenti opere di

urbanizzazione primaria: a. strade; b. parcheggi; c. marciapiedi; d. fognatura nera; e. fognatura bianca; f. rete idrica; g. rete del gas; h. rete elettrica e telefonica; i. illuminazione pubblica; j. verde primario; k. verde secondario. per l'esecuzione di tali opere dovrà essere rispettato tutto quanto indicato nelle tavole di progetto delle opere di urbanizzazione suddette e secondo il progetto esecutivo definitivo approvato con atto giunta municipale n. 133 del 29 luglio 2004 dal comune. Il COMUNE di LARCIANO ha concesso il possesso o comunque la disponibilità delle aree identificate nel foglio 18 dai mappali 1675 - 1676 - 1678 - 1679 - 1682 - 1683 - 1684 - 1688 - 1689 - 1690 - 1691 - 1693 e 1694 restando esonerato da pretese di danni, rimborsi, indennizzi e quant'altro possa essere richiesto a qualsiasi titolo da terzi, ivi compresi ausiliari o dipendenti dei concessionari o delle imprese da quest'ultimi incaricati alla realizzazione delle opere. Qualora le spese per l'esecuzione delle suindicate opere superino gli importi dovuti all'ente relativi agli oneri di urbanizzazione primaria determinati al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie, non sarà dovuto alcun conguaglio da parte dell'ente.

L'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione primaria dovrà risultare da apposita attestazione del comune da rilasciare a richiesta degli interessati, documentata dai certificati di collaudo ove dovuti e dalla dichiarazione del direttore dei lavori che le opere sono state eseguite come da progetto delle opere di urbanizzazione e previo sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale.

Fino all'avvenuta cessione al COMUNE delle opere di urbanizzazione primaria, l'efficienza e la manutenzione delle opere stesse dovrà essere assicurata dalla parte lottizzante. Si precisa che l'attestazione di cui sopra non potrà in nessun caso essere invocata come cessione delle opere la quale avrà luogo unicamente al termine di tutte le opere di urbanizzazione previo collaudo delle stesse.

Gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria saranno determinati e corrisposti all'ente al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie. L'ente concederà a scomputo di tali oneri l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la sistemazione a verde pubblico attrezzato inserito fra il nuovo prolungamento di via campo sportivo e l'attuale zona P.E.E.P. e fra il prolungamento di via Campo Sportivo, l'attuale zona abitativa e la via Ferrucci in quanto da considerarsi, per le sue caratteristiche, verde secondario all'interno dell'area.

I soggetti attuatori si sono impegnati per se' e loro aventi causa a qualsiasi titolo a versare al Comune, all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, gli oneri previsti dalla vigente normativa, ad eccezione di quanto sopra pattuito.

La realizzazione del collegamento pedonale protetto (indicato nella tav. n. 7 del piano attuativo) non costituisce elemento vincolante per l'attuazione del piano e non rientra fra le opere a carico dei soggetti attuatori. Qualora in fase di attuazione del piano sia confermata la viabilità prevista fra i due comparti, è facoltà dell'Amministrazione Comunale acquisire a titolo gratuito tale opera di intesa con i soggetti attuatori.

Qualora i soggetti attuatori procedano all'alienazione di tutto o di parte delle aree lottizzate, dovranno trasferire agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente convenzione, restando peraltro gli acquirenti solidalmente obbligati con i soggetti attuatori al suo adempimento. Le parti si sono date atto che il COMUNE di LARCIANO dopo la stipula della presente convenzione potrà anche in pendenza della sua efficacia decennale, ove motivatamente ravvisi interesse pubblico prevalente, modificare nei modi di legge la disciplina urbanistica relativa ai terreni compresi nel p.a."

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2004	**** Omissis ****	<b>ACQUISTO DA COMUNE LARCIANO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lorenzo Zogheri	23/07/2004	15049	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Pistoia	30/07/2024	7993	5049
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/09/2004	**** Omissis ****	<b>CONVENZIONE EDILIZIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ZOGHERI Not. Lorenzo	13/09/2004	15318	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	30/09/2004	9681	5878
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/06/2005	**** Omissis ****	<b>ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO AUTORIMESSE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ZOGHERI Not. Lorenzo	01/06/2005	17789	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	29/06/2005	6148	3818
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/12/2006	**** Omissis ****	<b>SERVITU' CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ZOGHERI Not. Lorenzo	01/12/2006	21479	7569
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	28/12/2006	12965	8098
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/12/2009	**** Omissis ****	<b>FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ZOGHERI Not. Lorenzo	27/11/2009	27907	11029

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	03/12/2009	10674	6304
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/05/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		PANSA LONGOBARDO Not. Valeria	30/04/2010	123906	11676
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	05/05/2010	3664	2265
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		EMPOLI	01/05/2010	2340	1T
Dal 29/09/2023	**** Omissis ****	<b>PIGNORAMENTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFF. UNEP TRIBUNALE PISTOIA	08/08/2023	2560	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	29/09/2023	9116	6181
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/10/2023	**** Omissis ****	<b>PIGNORAMENTO RETTIFICA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFF. UNEP TRIBUNALE PISTOIA	08/08/2023	2560	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		PISTOIA	27/10/2023	10177	6916
		<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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Vedi altro bene.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 05/05/2010  
Reg. gen. 3665 - Reg. part. 824  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio Pansa Longobardo Valeria  
Data: 30/04/2010  
N° repertorio: 123907  
N° raccolta: 11677  
Note: L'ipoteca risulta iscritta l'intera proprietà del bene contro ciascuno dei due esecutati.

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 29/09/2023  
Reg. gen. 9116 - Reg. part. 6181  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si è provveduto al pignoramento della quota di 1/2 di proprietà del bene, contro ciascuno dei due esecutati separatamente.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 27/10/2023  
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 6916  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si è provveduto alla correzione della trascrizione, provvedendo a pignorare l'intera proprietà del bene, contro ciascuno dei due esecutati.

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione di n.1 ipoteche volontarie e n.2 pignoramenti a cui si dovranno corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, come segue:

- 1) ipoteca giudiziale, pari a 0.50% del valore dell'ipoteca residua al netto degli annotamenti, oltre a euro 59,00 e euro 39,00, con un minimo di euro 294,00;
- 2) ipoteca volontaria euro 35,00;
- 3) pignoramento, euro 294,00.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 01/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 05/05/2010  
Reg. gen. 3665 - Reg. part. 824  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio Pansa Longobardo Valeria  
Data: 30/04/2010  
N° repertorio: 123907  
N° raccolta: 11677  
Note: L'ipoteca risulta iscritta l'intera proprietà del bene contro ciascuno dei due esecutati.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 29/09/2023  
Reg. gen. 9116 - Reg. part. 6181  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si è provveduto al pignoramento della quota di 1/2 di proprietà del bene, contro ciascuno dei due esecutati separatamente.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 27/10/2023  
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 6916

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si è provveduto alla correzione della trascrizione, provvedendo a pignorare l'intera proprietà del bene, contro ciascuno dei due esecutati.

### **Oneri di cancellazione**

Vedi altro bene.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2**

---

Il più ampio complesso condominiale ricade in zona urbanistica definita dal vigente RU del Comune di Larciano come B4 - zone miste a carattere prevalentemente terziario - D4.2 - zone per nuovi insediamenti misti commerciali, direzionali, residenziali, ricettivi.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, PIANO S1**

---

Vedi altro bene.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2**

---

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

In relazione alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, si precisa che il maggior complesso immobiliare, del quale le consistenze oggetto di perizia costituiscono porzioni, è stato oggetto dei seguenti titoli o pratiche edilizie, reperite presso il Comune di Larciano e precisamente:

- 2003 richiesta di concessione protocollo 14889 del 17/11/2003 e successiva concessione n. 47 del 20/10/2004 relativa a "progetto opere di urbanizzazione zona sud sull'area così censita in catasto: foglio 18, mappali n. 1675-1676-1678-1679-1682-1683-1684-1688-1689-1690-1691-1693-1694, sita in Via Campo Sportivo loc. San Rocco";
- 2004 richiesta di concessione protocollo 14554 dell' 8/10/2004 e successiva concessione n. 53 del 26/11/2004 relativa a "realizzazione di complesso immobiliare formato da quattro fabbricati";
- 2005 richiesta di concessione protocollo 11962 del 1/08/2005 e successiva concessione n. 40 del 10/08/2005 relativa a "variante in c.o al permesso di costruire n. 53/2004 per la realizzazione di complesso immobiliare formato da quattro fabbricati";
- 2007 richiesta di permesso a costruire e variante protocollo 4670 del 29/03/2007 e successiva Concessione n.33 del 18/06/2007 relativa a "variante in c.o al permesso di costruire n. 53/2004 per la realizzazione di complesso immobiliare formato da quattro fabbricati";

- 2007 deposito attestazione di abitabilità protocollo 16856 del 19/10/2007;
- 2008 denuncia inizio attività protocollo 3436 del 7/03/2008 relativa a "modifiche interne al piano interrato dei fabbricati denominati A-B-C-D facenti parte del comparto DC1 del piano attuativo di San Rocco a Larciano;
- 2008 denuncia inizio attività protocollo 11891 del 30/07/2008 relativa a "modifica delle aperture esterne".

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

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

Alla data dei sopralluoghi non sussisteva corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione.

Sono state rilevate le seguenti discrepanze fra lo stato effettivamente rilevato e quello concessionato:

#### **PIANO INTERRATO**

- variazioni delle aperture esterne;
- lieve variazione dell'altezza interna;
- modifiche alle pareti interne;

#### **PIANO SECONDO**

- variazioni delle aperture esterne;
- lievi spostamenti di tramezzi interni e modifiche alle pareti interne;
- variazione dei prospetti;
- variazione dell'altezza interna;
- camera realizzata inferiore a 14 mq;
- terrazzo realizzato più grande.

Si dovrà provvedere alla presentazione di idoneo titolo in sanatoria i cui costi per onorati professionali, diritti, sanzioni, oneri concessori sono stati riportati e detratti dalla stima eseguita dei beni.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, PIANO S1**

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

Vedi altro bene.

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

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

Vedi altro bene.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2**

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

Ad oggi non disponibili.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2  
Appartamento per civile abitazione. Diritto di piena proprietà di porzioni di più ampio complesso immobiliare in Comune di Larciano (PT), tra le vie Giovanni Boccaccio, Campo Sportivo ed Anna Frank e precisamente: appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del "blocco D", avente accesso dal civico n. 86/D di via Anna Frank (in catasto via Boccaccio senza civico) e precisamente l'unità immobiliare con porta di ingresso a sinistra per chi sale le scale, composta da ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e due terrazzi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1692, Sub. 40, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)  
Valore di stima del bene: € 97.562,50
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1  
A corredo dell'appartamento per civile abitazione di cui al cespite precedente è posto un locale pertinenziale ad uso autorimessa, composto da un vano, ubicato al piano interrato, avente la consistenza catastale di metri quadrati 20, accessibile da spazio di manovra e rampa di accesso a comune con le altre unità immobiliari da via Anna Frank e precisamente la quarta autorimessa a sinistra per chi, partendo dalla rampa di discesa, percorra la corsia di manovra. Si accede alla pedona all'unità in parola dalle scale condominiali del civico 86/D, svoltando a sinistra nella corsia centrale di manovra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1692, Sub. 61, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)  
Valore di stima del bene: € 13.225,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2	78,05 mq	1.250,00 €/mq	€ 97.562,50	100,00%	€ 97.562,50
<b>Bene N° 2</b> - Garage Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1	10,58 mq	1.250,00 €/mq	€ 13.225,00	100,00%	€ 13.225,00
				Valore di stima:	€ 110.787,50



Valore di stima: € 110.787,50

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Maggior appetibilità del bene	5,00	%



**Valore finale di stima: € 100.248,13**

Per la stima fornita sono stati consultati, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate riferite alla zona di ubicazione, II semestre 2023, che apprezzano valori per le abitazioni di tipo economico €1.050-1350 /mq pari a €1.200,00 /mq. (valore medio) e per le abitazioni civili €1.100-1450 /mq pari a €1.275,00 /mq. (valore medio). Sono stati, inoltre, presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni riportate dal Borsino Immobiliare (borsinoimmobiliare.it) riferite alla zona di ubicazione, che apprezzano valori in fascia media pari a €1.121,00 /mq. (valore medio) e per quelle in prima fascia pari a €1.292,00 /mq. (valore medio). Si sono recepite informazioni da operatori del settore, immobiliare.it, su trattative per unità simili inserite in quella specifica zona: - via A. Gramsci, trilocale, 88 mq, P1, richiesta €115.000,00 ossia €1.307,00/mq; - via A. Gramsci, bilocale, 58 mq, P1, richiesta €85.000,00 ossia €1.466,00/mq; che apprezzano richieste in media pari a €1.386,00 /mq. (valore medio).

Sono stati poi confrontati i valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate relativi a compravendite di immobili abitativi nella zona, relative al periodo gennaio 2023 - maggio 2024.

E' stata ritrovata una compravendita abbastanza recente (luglio 2023) di un appartamento di superficie catastale pari a 87 mq con garage di 22 mq nelle vicinanze, per il prezzo di €135.000,00, ossia un valore unitario pari euro 1.378,00/mq. Dalle ricerche eseguite, poi, si è ritrovato una compravendita nel complesso immobiliare, ma relativa ad altro stabile, contratto per Not. MUSTI Antonio, del 30 giugno 2023, rep.5592, trascritto a Pistoia al Reg.Part.4432/2023 relativo ad un appartamento simile con autorimessa per il prezzo di euro 80.000,00.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, con riferimento in particolare allo stato manutentivo, il sottoscritto perito ritiene di poter attribuire al bene in esame il valore unitario di €1.250,00/mq.

Per il garage, trattandosi di unità pertinenziale si è provveduto al calcolo della superficie convenzionale, decurtandola del 50% ed impiegando il prezzo di stima unitario dell'appartamento sopra esposto.





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.

Quarrata, li 26/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Benesperi Gianluca



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.248,13**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, interno 3, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1692, Sub. 40, Categoria A3	<b>Superficie</b>	78,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era in ordinario stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione. Diritto di piena proprietà di porzioni di più ampio complesso immobiliare in Comune di Larciano (PT), tra le vie Giovanni Boccaccio, Campo Sportivo ed Anna Frank e precisamente: appartamento per civile abitazione posto al piano secondo del "blocco D", avente accesso dal civico n. 86/D di via Anna Frank (in catasto via Boccaccio senza civico) e precisamente l'unità immobiliare con porta di ingresso a sinistra per chi sale le scale, composta da ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e due terrazzi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - via Anna Frank 86 / D, scala 1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1692, Sub. 61, Categoria C6	<b>Superficie</b>	10,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data dei sopralluoghi svolti l'immobile era in ordinario stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	A corredo dell'appartamento per civile abitazione di cui al cespite precedente è posto un locale pertinenziale ad uso autorimessa, composto da un vano, ubicato al piano interrato, avente la consistenza catastale di metri quadrati 20, accessibile da spazio di manovra e rampa di accesso a comune con le altre unità immobiliari da via Anna Frank e precisamente la quarta autorimessa a sinistra per chi, partendo dalla rampa di discesa, percorra la corsia di manovra. Si accede alla pedona all'unità in parola dalle scale condominiali del civico 86/D, svoltando a sinistra nella corsia centrale di manovra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D,  
SCALA 1, INTERNO 3, PIANO 2

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 05/05/2010  
Reg. gen. 3665 - Reg. part. 824  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio Pansa Longobardo Valeria  
Data: 30/04/2010  
N° repertorio: 123907  
N° raccolta: 11677  
Note: L'ipoteca risulta iscritta l'intera proprietà del bene contro ciascuno dei due esecutati.

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 29/09/2023  
Reg. gen. 9116 - Reg. part. 6181  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si è provveduto al pignoramento della quota di 1/2 di proprietà del bene, contro ciascuno dei due esecutati separatamente.
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pistoia il 27/10/2023  
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 6916  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si è provveduto alla correzione della trascrizione, provvedendo a pignorare l'intera proprietà del bene, contro ciascuno dei due esecutati.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA ANNA FRANK 86 / D, SCALA 1,  
PIANO S1

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 05/05/2010  
Reg. gen. 3665 - Reg. part. 824

Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio Pansa Longobardo Valeria  
Data: 30/04/2010  
N° repertorio: 123907  
N° raccolta: 11677  
Note: L'ipoteca risulta iscritta l'intera proprietà del bene contro ciascuno dei due esecutati.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 29/09/2023  
Reg. gen. 9116 - Reg. part. 6181  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si è provveduto al pignoramento della quota di 1/2 di proprietà del bene, contro ciascuno dei due esecutati separatamente.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 27/10/2023  
Reg. gen. 10177 - Reg. part. 6916  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si è provveduto alla correzione della trascrizione, provvedendo a pignorare l'intera proprietà del bene, contro ciascuno dei due esecutati.