

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bisogni Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 187/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri	14
Titolarità	14
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri	14
Confini	15
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri	15
Consistenza.....	15
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri	15
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri	16
Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri	17
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri	20
Formalità pregiudizievoli	22



Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri	25
Lotto 2	26
Descrizione	27
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	32
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	32
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	33
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	34
Titolarità	34
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	34
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	35
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	36
Confini	36
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	36
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	36
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	36



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	36
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	37
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	37
Consistenza	37
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	37
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	37
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	38
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	38
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	39
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	39
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	41
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	41
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	42
Dati Catastali	42
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	43
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	43
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	44
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	44
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	45
Stato di occupazione	45
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	45
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	46
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	46
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	46
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	46
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	46



Provenienze Ventennali	46
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	46
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	48
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	49
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	51
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	52
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	54
Formalità pregiudizievoli	56
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	56
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	58
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	60
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	62
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	64
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	66
Normativa urbanistica	68
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	68
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	68
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	68
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	69
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	69
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	69
Stima / Formazione lotti.....	70
Lotto 1	70
Lotto 2	78
Riserve e particolarità da segnalare	88
Riepilogo bando d'asta.....	93
Lotto 1	93
Lotto 2	97
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 187/2022 del R.G.E.....	104
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 172.408,85	104
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 125.813,00	107
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	113
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri.....	113



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri.....	114
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	115
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	116
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	118
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	120
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	121
Bene N° 8 - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri.....	123



INCARICO

All'udienza del 05/11/2022, il sottoscritto Geom. Bisogni Felice, con studio in Via XX Settembre, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email bisogni.felice@gmail.com, PEC felice.bisogni@geopec.it, Tel. 0573 20797, Fax 0573 20797, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** coniugi in regime di comunione legale dei beni, sopra appezzamento di terreno destinato alla edificazione (convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali "lotto 1") della superficie catastale di mq. 1225, con una volumetria di mc. 1884 attribuita dallo scrivente CTU in modo proporzionale in funzione della superficie dei lotti edificabili di proprietà dei signori **** Omissis **** (lotti n. 1 - 5 et 6) pari a complessivi mq. 2794 di superficie e volume edificabile attribuito agli stessi pari a mc. 4297 con l'atto dai rogiti del notaio Leonardo Ruta del 26/05/2011 rep. 128372/30620 in appresso menzionato e con possibilità di edificare edifici con destinazione prevalentemente residenziale, con altezza massima di ml. 7,5 posto in Comune di Larciano (PT) frazione Biccimurri, via di Biccimurri.

L'appezzamento di terreno è compreso nel Piano Attuativo zona C1.2 - Comparto n. 5 - Tav. 5 posto in Comune di Larciano, frazione Biccimurri via Matteotti e via Biccimurri, della superficie catastale complessiva di mq. 16285, regolato da:

- Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree a favore del Comune di Larciano ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 19/06/2009 rep. 55031/30871 registrata a Pescia il 13/07/2009 al n. 337 serie 1T, trascritta a Pistoia il 16/07/2009 Reg. Gen. 6310 e Reg. Part. 3835 e Reg. Gen. 6311 Reg. Gen. 3836 (unita con il n. 1);

- Atto di redistribuzione Aree a seguito di Lottizzazione Convenzionata con determinazione e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio in data 26/05/2011 rep. 128372 racc. n. 30620, registrato a Empoli il 13/06/2011 al n. 4249/1T (unito con il n. 2);

- Atto di cessione di diritto di credito ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio del 26/05/2011 rep. 128371 racc. 30619, registrato a Empoli il 01/06/2011 al n. 4052/1T (unito con il n. 3).

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (che hanno comportato una spesa superiore agli oneri di urbanizzazione scomputabili) sono stati rilasciati ed emessi i seguenti provvedimenti autorizzativi:

* Determinazione n. 204 del 29/04/2009 esecutiva, di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;

* Permesso a Costruire n. 6 del 01/03/2010 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (unito con il n. 4);

* Determinazione n. 5 del 14/1/2011, esecutiva, di approvazione della variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;

* Permesso a Costruire n. 3 del 22/1/2011 in variante al Permesso n. 6/2010 (unito con il n. 5);

* Determinazione n. 111 dell'11/4/2011, esecutiva, di approvazione modifiche verde pubblico e irrigazione alla Variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria - Permesso di Costruire n. 3 del 22/1/2011 (unita con il n. 6);

* Deposito di progetto di stato finale ai sensi dell'articolo 83 bis comma 2 L.R. n. 40/2011 acquisito al n. 3481 di protocollo generale in data 19/03/2013 (unito con il n. 7);

* C.I.L.A. per interventi di Edilizia Libera ai sensi dell'art. 136, comma 4 L.R. 64/2014 e s.m.i. acquisita al n.

11018 di protocollo in data 17/11/2017 per completamento opere mancanti di cui alla Convenzione Urbanistica del 19/06/2009 (unita con il n. 8);

* Determinazione n. 115 del 18/06/2013 di individuazione nel dott. ing. Massimo Brachino con studio in Larciano, quale tecnico collaudatore delle opere di urbanizzazione.

Con nota a mezzo PEC in data 27/12/2022 (unita quale doc. n. 9) indirizzata al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente, all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici, lo scrivente ha chiesto il rilascio di notizie e documentazioni riferite sia alle opere di urbanizzazione che allo sfruttamento dei lotti edificabili facenti parte del "comparto 5".

Con nota a mezzo PEC in data 27/02/2023 (unita quale doc. 10) lo scrivente ha sollecitato il rilascio delle notizie e documentazioni di cui sopra.

In considerazione del fatto che a distanza di oltre due mesi dal ricevimento delle comunicazioni di cui sopra, il Tecnico Istruttore del Comune di Larciano con nota a mezzo mail del giorno 06/03/2023 (unita quale doc. 11) anziché fornire le documentazioni richieste si è limitato a comunicare quanto segue:

"come più volte comunicato non siamo in grado di dare risposte celeri in quanto siamo in mancanza di personale.

Per la sua richiesta, possiamo comunicare che la lottizzazione in questione è già da diversi anni presa in carico dall'amministrazione e pertanto non sussistono più obblighi di convenzione o altro.

Le attuali opere pubbliche sono accessibili al pubblico.

Pertanto credo che le sia sufficiente per dare la conformità al lotto libero".

Lo scrivente con successiva nota a mezzo PEC del giorno 07/03/2023 (unita quale doc. n. 12) ha segnalato al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente ed all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici quanto segue:

"con riferimento alla comunicazione sotto riportata, pur comprendendo le ragioni addotte dal Geom. Alessandro Solazzo, lo scrivente deve tuttavia segnalare che la richiesta è stata formulata da oltre due mesi, per cui l'eventuale risposta non sarebbe stata comunque celere

Premesso quanto sopra, nell'ottica di una reciproca collaborazione così come è sempre stato, occorre cercare un compromesso tra le carenze di personale di codesta Amministrazione Comunale e le necessità dello scrivente che deve adempiere al proprio incarico nei tempi stabiliti dal Tribunale, in modo tale da evitare la emissione di un provvedimento ordinativo da parte del Giudice dell'Esecuzione

Quanto sopra per il motivo che alla pagina n° 8 del provvedimento di incarico del Giudice che lo scrivente unisce nuovamente è specificato che:

"Gli Uffici Pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico".

Stante quanto sopra Vi chiedo cortesemente di dare risposte esaustive attraverso una lettera ufficiale da trasmettere a mezzo PEC in risposta alla nota del 21.12.2022 contenente le risposte indispensabili per poter procedere alla redazione della perizia tecnico estimativa degli immobili pignorati, compresa la trasmissione dei documenti in possesso di codesta Amministrazione ed in particolare:

- copia del verbale di collaudo e di presa in carico in favore dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo zona C1.2 - comparto 5 e dichiarazione che non sussistono obblighi di alcun genere a carico dei futuri aggiudicatari/acquirenti i singoli lotti edificabili;
- notizie in merito alla possibilità di poter dare attuazione alla edificazione dei vari lotti, con la richiesta di singoli Permessi di Costruire, senza necessità di un Piano di Lottizzazione o di un Progetto Unitario di sistemazione edilizia (previsione quest'ultima riportata nella scheda norma delle NTA - pagina n° 144);
- notizie in merito agli oneri dovranno essere corrisposti all'Amministrazione Comunale per il rilascio dei singoli Permessi di Costruire, tenuto conto che i lottizzanti hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria;
- notizie in merito al periodo temporale di validità delle previsioni di cui alla variante n° 7 al R.U., considerato che la stessa è stata approvata con delibera di CC n° 11 del 30.03.2017 e, salvo errore, ha validità quinquennale, con specificato se nel caso di specie sussistono deroghe e comunque quale sia la scadenza per poter depositare la richiesta di Permesso di Costruire; quanto sopra in modo tale da poterne rendere edotti i soggetti potenzialmente interessati all'acquisto;
- notizie in merito alla ripartizione della S.U.L. max pari a complessivi mq. 4.670 tra i vari lotti.



In particolare lo scrivente chiede di conoscere se la ripartizione sia vincolata a decisioni del Comune di Larciano ovvero possa essere definita direttamente tra i soggetti proprietari delle aree così come risultante dall'atto pubblico di redistribuzione aree a seguito di lottizzazione convenzionata e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta in data 26.05.2011 rep. 128372/30620, unito alla presente".

In esito a quanto sopra il responsabile del Procedimento del Comune di Larciano geom Alessandro Solazzo con nota a mezzo PEC in data 17/03/2023 prot. n. 3022 ha comunicato quanto segue;

"- Le opere di urbanizzazione previste nel permesso a costruire n. 6 del 2010 sono state interamente realizzate e prese in carico dall'amministrazione comunale con determina n. 367 del 10/08/2018, con il relativo collaudo e svincolo della polizza fideiussoria. Pertanto alla luce di quanto sopra non sussistono carichi pendenti o altri vincoli legati alla lottizzazione e alle opere.

- L'attuazione dei lotti può avvenire singolarmente dopo la presentazione di idonea istanza. Ad oggi non risultano presentate nessuna istanza.

- Non sussistono vincoli comunali per la ripartizione della SUL . La ripartizione può avvenire a seguito di accordi tra privati.

- In fase di attuazione dei singoli lotti, l'unico tributo da corrispondere è quello relativo al costo di costruzione, in quanto gli oneri di urbanizzazione sono stati interamente scomputati a seguito delle opere di cui sopra.

- Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni".

La nota suddetta con la documentazione ad essa allegata comprendente:

- copia concessione edilizia;
- ultimazione lavori;
- copia tavola stato finale;
- determina per presa incarico opere;
- collaudo tecnico;

viene unita quale doc. 13.

L'esame della documentazione sopra menzionata ha permesso di rilevare tuttavia che al deposito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione risulta unita, tra l'altro, una nota di Acque spa recante il protocollo 0007020/2013 del 05/02/2013 che indica quanto segue:

"In riferimento alle opere riguardanti la costruzione della rete idrica e fognaria nella zona in oggetto, vista la Vostra richiesta del 25/01/2013 ns protocollo. 5072, si comunica quanto segue:

- è stata ultimata la realizzazione della condotta idrica nel nuovo tratto di strada di collegamento tra via Cosci e via Biccimurri, il tutto mediante la posa in opera di tubazione in ghisa sferoidale del diametro di 100 mm;

- è stata ultimata la realizzazione della condotta fognaria lungo parte della nuova viabilità pubblica di collegamento tra via Cosci e Via Biccimurri, il tutto mediante la posa in opera di tubazione in Pvc rigido SN8 del diametro di 200 mm;

- Acque spa ha effettuato un pre-collaudo di entrambi i servizi realizzati ottenendo esito positivo, le opere risultano conformi al progetto presentato e sono state eseguite a regola d'arte.

Si precisa che il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri indicato nel parere rilasciato da questa Società in data 06.12.2010 con prot. 77413 e nei relativi preventivi di spesa successivi; questa Società si riserva pertanto di richiedere nuovamente il collaudo di entrambi i servizi realizzati al completamento delle opere suddette.

Il documento non costituisce Autorizzazione né all'allacciamento fognario né a quello idrico".

Al fine di chiarire se le problematiche esposte nella citata nota di Acque spa del 25/01/2013 siano state o meno nel frattempo risolte, o comunque se tutti gli oneri e spese a ciò necessarie facciano interamente carico all'Amministrazione Comunale di Larciano, lo scrivente con nota PEC del giorno 16/04/2023 (unita con il n. 14) ha segnalato al Sindaco del suddetto Comune quanto segue:

"con riferimento alla nota PEC sotto riportata per trascinamento ed in particolare alla comunicazione di Acque



Spa recante il numero di protocollo 0007020/2013 e la data del 05.02.2013 (allegata al deposito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione e di seguito unita nuovamente per comodità di lettura), è rilevabile quanto segue:

"Si precisa che il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri indicato nel parere rilasciato da questa Società in data 06.12.2010 con prot. 77413 e nei relativi preventivi di spesa successivi; questa Società si riserva pertanto di richiedere nuovamente il collaudo di entrambi i servizi realizzati al completamento delle opere suddette.

Il documento non costituisce Autorizzazione né all'allacciamento fognario né a quello idrico"

Stante quanto sopra e considerato che nella nota di risposta prot. n° 3022 del 17.03.2023 di codesta Spett.le Amministrazione è indicato che "le opere di urbanizzazione previste nel Permesso di Costruire n° 6 del 2010 sono state interamente realizzate e prese in carico dall'Amministrazione Comunale con determina n° 367 del 10.08.2018, con il relativo collaudo e svincolo della polizza fideiussoria.

Pertanto alla luce di quanto sopra non sussistono carichi pendenti o altri vincoli legati alla lottizzazione e alle opere";

lo scrivente ritiene che tutte le opere e relativi costi economici indicati nella suddetta nota di Acque Spa, compresi quelli afferenti i collaudi delle condotte idriche e fognarie, facciano carico esclusivamente al Comune di Larciano

Chiede tuttavia conferma di quanto sopra in modo tale da poterne rendere edotti i potenziali soggetti interessati all'acquisto dei lotti edificabili

Nel contempo CHIEDE altresì di conoscere a quanto ammonti il costo delle opere indicate da Acque Spa nei preventivi di spesa citati e considerato che si tratta di preventivi di spesa risalenti all'anno 2011, se dette opere sono state o meno realizzate o quantomeno programmate, considerato che il mancato allacciamento fognario ed idrico dei lotti edificabili di fatto impedisce all'attualità ed impedirà anche nel futuro, di rendere agibili ed abitabili gli immobili che verranno costruiti sui singoli lotti.

Poiché lo scrivente deve provvedere al deposito della perizia entro la fine del corrente mese di aprile, CHIEDE cortesemente che le risposte vengano fornite nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre la data suddetta".

Con nota a mezzo PEC in data 03/05/2023 lo scrivente ha sollecitato le risposte di cui alla precedente PEC del giorno 16/04/2023 assegnando termine di giorni 5.

In esito a quanto sopra il Comune di Larciano con nota PEC del 05/05/2023 recante il n. 4912 di protocollo (unita con il n. 15) ha segnalato quanto segue:

"In riferimento alla Sua richiesta del 16/04/2023 acquisita al protocollo generale dell'ente in data 17/04/2023 (protocollo. 4123) con la presente siano a comunicare quanto segue:

1. Si conferma quanto riportato da Acque spa nella nota numero di protocollo 0007020/2013 in data 05/02/2013 dalla quale si evince che "... il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri".
2. il Potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri non è stato realizzato né ancora previsto nel piano delle opere di questa Amministrazione comunale in quanto ad oggi, per i lotti di cui trattasi, non sono state ancora presentate richieste di edificazione.
3. Quanto ai costi di realizzazione di tale potenziamento, indicati nei preventivi a cui viene fatto riferimento risalenti al 2011, risultano superati dato il lungo lasso di tempo intercorso. Nel momento in cui l'Amministrazione procederà ad inserire l'opera nella programmazione delle proprie opere pubbliche, si procederà a richiedere specifico preventivo".

Il Comune di Larciano è situato nella Valdinievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali del Montalbano giunge fino al Padule di Fucecchio.

Il territorio del Montalbano presenta una notevole varietà di paesaggio, caratterizzato dai tratti collinari, seguiti da una zona paludosa adiacente al bosco di Chiusi.

Nel territorio Comunale sono insediate numerose attività produttive artigianali specializzate nella produzione



di materiali per la casa (scope, spazzole, strofinacci, oggetti in plastica etc) nonché attività a carattere prettamente agricolo.

Anche la frazione Biccimurri, dove si trova la lottizzazione è caratterizzata sia da vasti appezzamenti di terreno agricolo che da opifici a carattere artigianale/industriale ed insediamenti residenziali, anche di buon livello costruttivo.

L'appezzamento di terreno destinato alla edificazione dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla attuale ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comune costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla lottizzazione convenzionata e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Lo scrivente unisce:

- con il n. 16 unisce un ingrandimento del foglio di mappa n. 12 del Catasto Terreni del Comune di Larciano sul quale l'appezzamento di terreno edificabile (mappale n. 707- costituente il bene n. 1) è evidenziato con colorazione fucsia, mentre le strisce di terreno costituenti il bene n. 2 che segue, destinate a stradelli di accesso, sono evidenziate con colorazione azzurra.

- con il n. 17 unisce una documentazione fotografica che ritrae la viabilità interna alla lottizzazione e le ulteriori opere di urbanizzazione;

- con il n. 18 una documentazione fotografica che ritrae l'appezzamento di terreno destinato alla edificazione costituente il lotto n. 1.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 dell'intero (un mezzo) spettanti ai signori **** Omissis **** coniugi in regime di comunione legale (i residui diritti di 1/2 competono alla **** Omissis ****) sopra strisce di terreno destinate a stradello privato di accesso comune ai lotti denominati convenzionalmente "lotto 1" (oggetto della presente perizia) et "lotto 2" (lotto adiacente situato ad est di proprietà della **** Omissis ****) della superficie catastale complessiva di mq. 235, situate ad est rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 1 che precede.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIAMURRI, VIA BICCIAMURRI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIAMURRI, VIA BICCIAMURRI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIAMURRI, VIA BICCIAMURRI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI



BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

L'appezzamento di terreno confina con il bene n. 2, proprietà **** Omissis ****, proprietà Comune di Larciano, salvo se altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

L'appezzamento di terreno confina con il bene n. 1, proprietà **** Omissis ****, proprietà Comune di Larciano, salvo se altri.

CONSISTENZA



BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1225,00 mq	1225,00 mq	100,00	1225,00 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				1225,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1225,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



terreno	235,00 mq	235,00 mq	1,00	235,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				235,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				235,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 11/09/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 13120
Dal 12/09/1976 al 11/05/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 13120
Dal 12/05/1978 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 13120
Dal 14/05/2009 al 25/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 707 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 1225
Dal 26/05/2011 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 707 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 1225

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 11/09/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 13120
Dal 12/09/1976 al 11/05/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 13120
Dal 12/05/1978 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Vigneto

		Superficie (ha are ca) 13120
Dal 14/05/2009 al 25/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 708 - 709 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 235
Dal 26/05/2011 al 01/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 708 - 709 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 235
Dal 02/02/2016 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 708 - 709 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 235

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	707				Vigneto	1	1225 mq	15,82 €	12,02 €	

Corrispondenza catastale

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale del bene risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Con il n. 19 unisce visura storica catastale per immobile relativa al terreno edificabile (bene n. 1) con un estratto del foglio di mappa n. 12 del Catasto Terreni del Comune di Larciano.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	708				Vigneto	1	117 mq	1,51 €	1,15 €	

12	709				Vigneto	1	118 mq	1,52 €	1,16 €	
----	-----	--	--	--	---------	---	--------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale del bene risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Con il n. 20 unisce le visure catastali relative ai terreni destinati a stradelli di accesso

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 01/10/1971 al 11/09/1976	**** Omissis ****	atti di provenienza ultraventennali			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/1976 al 11/05/1978	**** Omissis ****	dichiarazione di successione in morte di Cosci Cesare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/09/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	16/04/1977	1572	1073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	12/03/1977	61	927
Dal 12/05/1978 al 25/05/2011	**** Omissis ****	atto pubblico di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio L. Giacobbi	12/05/1978	9031	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	24/05/1978	2723	2017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	24/05/1978	1358	
Dal 26/05/2011 al 10/05/2023	**** Omissis ****	atto pubblico di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		26/05/2011	26/05/2011	128372Conservatoria di Pistoia	30620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	17/06/2011	4969	3218
		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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1971 al 11/09/1976	**** Omissis ****	atti di provenienza ultraventennali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/1976 al 11/05/1978	**** Omissis ****	dichiarazione di successione in morte di Cosci Cesare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/09/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Pistoia	16/04/1977	1572	1073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	12/03/1977	61	927		
Dal 12/05/1978 al 25/05/2011	**** Omissis ****	atto pubblico di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio L. Giacobbi	12/05/1978	9031	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	24/05/1978	2723	2017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	24/05/1978	1358	
Dal 26/05/2011 al 01/12/2016	**** Omissis ****	atto pubblico di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ruta Leonardo	26/05/2011	128372	30620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	17/06/2011	4969	3218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2016 al 10/05/2023	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ruta Leonardo	02/12/2016	136892	36728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	23/12/2016	9845	6698
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Empoli	23/12/2016	8465 serie 1T	

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 2 l'atto pubblico di permuta ricevuto dal notaio Ruta Leonardo in data 26/05/2011 rep. 128372/30620 e le note di trascrizione Reg. Part. 3218 - 3219 e 3220 del 17/09/2011;
- con il n. 21.1 l'atto pubblico di permuta ricevuto dal notaio Ruta Leonardo in data 02/12/2016 rep. 136889/36726;
- con il n. 21.2 l'atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Ruta Leonardo in data 02/12/2016 rep. 136892/36728;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 05/07/2013
Reg. gen. 4829 - Reg. part. 774
Quota: 1/2
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 49.804,00
Spese: € 8.497,05
Interessi: € 6.698,95
Percentuale interessi: 4,75 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/09/2012
N° repertorio: 840
Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 22, unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)
- **ipoteca volontaria** derivante da atto pubblico di costituzione di ipoteca
Iscritto a Pistoia il 23/12/2016
Reg. gen. 9844 - Reg. part. 1826
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 129.973,00
Rogante: notaio Ruta Leonardo
Data: 02/12/2016
N° repertorio: 136890

N° raccolta: 36727

Note: L'atto pubblico di costituzione di ipoteca, la nota di Iscrizione e le domande di annotazione n. 1647 e n. 2180 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni) vengono uniti con il n. 23.



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 31/10/2013 rep. 4087/2013**
Trascritto a Pistoia il 28/01/2014
Reg. gen. 518 - Reg. part. 398
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 24 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).
- **verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 14/09/2022 rep. 3096/2022**
Trascritto a Pistoia il 06/10/2022
Reg. gen. 10325 - Reg. part. 6834
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 25.

Oneri di cancellazione



Da liquidare da parte della Conservatoria dei RR.II. di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 05/07/2013
Reg. gen. 4829 - Reg. part. 774
Quota: 1/2
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 49.804,00

Spese: € 8.497,05

Interessi: € 6.698,95

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/09/2012

N° repertorio: 840

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il numero 22, unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni). L'ipoteca colpisce i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 sul bene n. 2 mentre il realtà il debitore signor **** Omissis **** risulta titolare dei diritti di proprietà pari ad 1/4.



Trascrizioni



- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 31/10/2013 rep. 4087/2013**

Trascritto a Pistoia il 28/01/2014

Reg. gen. 518 - Reg. part. 398

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 24 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni). Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 sul bene n. 2, mentre in realtà il debitore signor **** Omissis **** risulta titolare dei diritti di proprietà pari ad 1/4. Con il n. 26 unisce l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dei terreni contraddistinto dai mappali n. 707-708-709.

- **verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 14/09/2022 rep. 3096/2022**

Trascritto a Pistoia il 06/10/2022

Reg. gen. 10325 - Reg. part. 6834

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 25.

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte della Conservatoria dei RR.II. di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.



NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico.

Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri) di cui alla relativa scheda dell'allegato "C", le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziali, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico.

In relazione alle suddette previsioni urbanistiche lo scrivente rimanda altresì al contenuto della nota PEC del 17/03/2023 protocollo. 3022 del Comune di Larciano, già unita quale doc. n. 13 nella quale è indicato, tra l'altro, quanto segue:

"Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni".

Lo scrivente allega:

- con il n. 27 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Larciano in data 20/01/2023 prot. 828 oltre ad un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico.

Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri) di cui alla relativa scheda dell'allegato "C", le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziali, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico.

In relazione alle suddette previsioni urbanistiche lo scrivente rimanda altresì al contenuto della nota PEC del 17/03/2023 protocollo. 3022 del Comune di Larciano, già unita quale doc. n. 13 nella quale è indicato, tra l'altro, quanto segue:

"Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni".

Lo scrivente allega:

- con il n. 27 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Larciano in data 20/01/2023 prot. 828 oltre ad un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA.



LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor **** Omissis **** sopra appezzamento di terreno destinato alla edificazione (convenzionalmente denominato negli elaborati grafici progettuali "lotto 6") della superficie catastale di mq. 770, con una volumetria di mc. 1184 attribuita dallo scrivente CTU in modo proporzionale in funzione della superficie dei lotti edificabili di proprietà dei signori **** Omissis **** (lotti n. 1 - 5 et 6) pari a complessivi mq. 2794 di superficie e volume edificabile attribuito agli stessi pari a mc. 4297 con l'atto ai rogiti del notaio Leonardo Ruta del 26/05/2011 rep. 128372/30620 in precedenza citato e con possibilità di edificare edifici con destinazione prevalentemente residenziale con altezza massima di ml. 7,50 posto in Comune di Larciano (PT) frazione Biccimurri, via di Biccimurri.

L'appezzamento di terreno è compreso nel Piano Attuativo zona C1.2 - Comparto n. 5 - Tav. 5 posto in Comune di Larciano, frazione Biccimurri via Matteotti e via Biccimurri, della superficie catastale complessiva di mq. 16285, regolato da:

- Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree a favore del Comune di Larciano ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 19/06/2009 rep. 55031/30871 registrata a Pescia il 13/07/2009 al n. 337 serie 1T, trascritta a Pistoia il 16/07/2009 Reg. Gen. 6310 e Reg. Part. 3835 e Reg. Gen. 6311 Reg. Gen. 3836 (unita con il n. 1);

- Atto di redistribuzione Aree a seguito di Lottizzazione Convenzionata con determinazione e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio in data 26/05/2011 rep. 128372 racc. n. 30620, registrato a Empoli il 13/06/2011 al n. 4249/1T (unito con il n. 2);

- Atto di cessione di diritto di credito ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio del 26/05/2011 rep. 128371 racc. 30619, registrato a Empoli il 01/06/2011 al n. 4052/1T (unito con il n. 3).

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (che hanno comportato una spesa superiore agli oneri di urbanizzazione scomputabili) sono stati rilasciati ed emessi i seguenti provvedimenti autorizzativi:

* Determinazione n. 204 del 29/04/2009 esecutiva, di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;

* Permesso a Costruire n. 6 del 01/03/2010 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (unito con il n. 4);

* Determinazione n. 5 del 14/1/2011, esecutiva, di approvazione della variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;

* Permesso a Costruire n. 3 del 22/1/2011 in variante al Permesso n. 6/2010 (unito con il n. 5);

* Determinazione n. 111 dell'11/4/2011, esecutiva, di approvazione modifiche verde pubblico e irrigazione alla

Variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria - Permesso di Costruire n. 3 del 22/1/2011 (unita con il n. 6);

* Deposito di progetto di stato finale ai sensi dell'articolo 83 bis comma 2 L.R. n. 40/2011 acquisito al n. 3481 di protocollo generale in data 19/03/2013 (unito con il n. 7);

* C.I.L.A. per interventi di Edilizia Libera ai sensi dell'art. 136, comma 4 L.R. 64/2014 e s.m.i. acquisita al n. 11018 di protocollo in data 17/11/2017 per completamento opere mancanti di cui alla Convenzione Urbanistica del 19/06/2009 (unita con il n. 8);

* Determinazione n. 115 del 18/06/2013 di individuazione nel dott. ing. Massimo Brachino con studio in Larciano, quale tecnico collaudatore delle opere di urbanizzazione.

Con nota a mezzo PEC in data 27/12/2022 (unita quale doc. n. 9) indirizzata al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente, all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici, lo scrivente ha chiesto il rilascio di notizie e documentazioni riferite sia alle opere di urbanizzazione che allo sfruttamento dei lotti edificabili facenti parte del "comparto 5".

Con nota a mezzo PEC in data 27/02/2023 (unita quale doc. 10) lo scrivente ha sollecitato il rilascio delle notizie e documentazioni di cui sopra.

In considerazione del fatto che a distanza di oltre due mesi dal ricevimento delle comunicazioni di cui sopra, il Tecnico Istruttore del Comune di Larciano con nota a mezzo mail del giorno 06/03/2023 (unita quale doc. 11) anziché fornire le documentazioni richieste si è limitato a comunicare quanto segue:

"come più volte comunicato non siamo in grado di dare risposte celeri in quanto siamo in mancanza di personale.

Per la sua richiesta, possiamo comunicare che la lottizzazione in questione è già da diversi anni presa in carico dall'amministrazione e pertanto non sussistono più obblighi di convenzione o altro.

Le attuali opere pubbliche sono accessibili al pubblico.

Pertanto credo che le sia sufficiente per dare la conformità al lotto libero".

Lo scrivente con successiva nota a mezzo PEC del giorno 07/03/2023 (unita quale doc. n. 12) ha segnalato al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente ed all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici quanto segue: "con riferimento alla comunicazione sotto riportata, pur comprendendo le ragioni addotte dal Geom. Alessandro Solazzo, lo scrivente deve tuttavia segnalare che la richiesta è stata formulata da oltre due mesi, per cui l'eventuale risposta non sarebbe stata comunque celere

Premesso quanto sopra, nell'ottica di una reciproca collaborazione così come è sempre stato, occorre cercare un compromesso tra le carenze di personale di codesta Amministrazione Comunale e le necessità dello scrivente che deve adempiere al proprio incarico nei tempi stabiliti dal Tribunale, in modo tale da evitare la emissione di un provvedimento ordinativo da parte del Giudice dell'Esecuzione

Quanto sopra per il motivo che alla pagina n° 8 del provvedimento di incarico del Giudice che lo scrivente unisce nuovamente è specificato che:

"Gli Uffici Pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico".

Stante quanto sopra Vi chiedo cortesemente di dare risposte esaustive attraverso una lettera ufficiale da trasmettere a mezzo PEC in risposta alla nota del 21.12.2022 contenente le risposte indispensabili per poter procedere alla redazione della perizia tecnico estimativa degli immobili pignorati, compresa la trasmissione dei documenti in possesso di codesta Amministrazione ed in particolare:

- copia del verbale di collaudo e di presa in carico in favore dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo zona C1.2 - comparto 5 e dichiarazione che non sussistono obblighi di alcun genere a carico dei futuri aggiudicatari/acquirenti i singoli lotti edificabili;
- notizie in merito alla possibilità di poter dare attuazione alla edificazione dei vari lotti, con la richiesta di singoli Permessi di Costruire, senza necessità di un Piano di Lottizzazione o di un Progetto Unitario di sistemazione edilizia (previsione quest'ultima riportata nella scheda norma delle NTA - pagina n° 144);
- notizie in merito agli oneri dovranno essere corrisposti all'Amministrazione Comunale per il rilascio dei singoli Permessi di Costruire, tenuto conto che i lottizzanti hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria;
- notizie in merito al periodo temporale di validità delle previsioni di cui alla variante n° 7 al R.U., considerato



che la stessa è stata approvata con delibera di CC n° 11 del 30.03.2017 e, salvo errore, ha validità quinquennale, con specificato se nel caso di specie sussistono deroghe e comunque quale sia la scadenza per poter depositare la richiesta di Permesso di Costruire; quanto sopra in modo tale da poterne rendere edotti i soggetti potenzialmente interessati all'acquisto;

- notizie in merito alla ripartizione della S.U.L. max pari a complessivi mq. 4.670 tra i vari lotti.

In particolare lo scrivente chiede di conoscere se la ripartizione sia vincolata a decisioni del Comune di Larciano ovvero possa essere definita direttamente tra i soggetti proprietari delle aree così come risultante dall'atto pubblico di redistribuzione aree a seguito di lottizzazione convenzionata e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta in data 26.05.2011 rep. 128372/30620, unito alla presente".

In esito a quanto sopra il responsabile del Procedimento del Comune di Larciano geom Alessandro Solazzo con nota a mezzo PEC in data 17/03/2023 prot. n. 3022 ha comunicato quanto segue;

"- Le opere di urbanizzazione previste nel permesso a costruire n. 6 del 2010 sono state interamente realizzate e prese in carico dall'amministrazione comunale con determina n. 367 del 10/08/2018, con il relativo collaudo e svincolo della polizza fideiussoria. Pertanto alla luce di quanto sopra non sussistono carichi pendenti o altri vincoli legati alla lottizzazione e alle opere.

- L'attuazione dei lotti può avvenire singolarmente dopo la presentazione di idonea istanza. Ad oggi non risultano presentate nessuna istanza.

- Non sussistono vincoli comunali per la ripartizione della SUL . La ripartizione può avvenire a seguito di accordi tra privati.

- In fase di attuazione dei singoli lotti, l'unico tributo da corrispondere è quello relativo al costo di costruzione, in quanto gli oneri di urbanizzazione sono stati interamente scomputati a seguito delle opere di cui sopra.

- Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni".

La nota suddetta con la documentazione ad essa allegata comprendente:

- copia concessione edilizia;
- ultimazione lavori;
- copia tavola stato finale;
- determina per presa incarico opere;
- collaudo tecnico;

viene unita quale doc. 13.

L'esame della documentazione sopra menzionata ha permesso di rilevare tuttavia che al deposito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione risulta unita, tra l'altro, una nota di Acque spa recante il protocollo 0007020/2013 del 05/02/2013 che indica quanto segue:

"In riferimento alle opere riguardanti la costruzione della rete idrica e fognaria nella zona in oggetto, vista la Vostra richiesta del 25/01/2013 ns protocollo. 5072, si comunica quanto segue:

- è stata ultimata la realizzazione della condotta idrica nel nuovo tratto di strada di collegamento tra via Cosci e via Biccimurri, il tutto mediante la posa in opera di tubazione in ghisa sferoidale del diametro di 100 mm;

- è stata ultimata la realizzazione della condotta fognaria lungo parte della nuova viabilità pubblica di collegamento tra via Cosci e Via Biccimurri, il tutto mediante la posa in opera di tubazione in Pvc rigido SN8 del diametro di 200 mm;

- Acque spa ha effettuato un pre-collaudo di entrambi i servizi realizzati ottenendo esito positivo, le opere risultano conformi al progetto presentato e sono state eseguite a regola d'arte.

Si precisa che il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri indicato nel parere rilasciato da questa Società in data 06.12.2010 con prot. 77413 e nei relativi preventivi di spesa successivi; questa Società si riserva pertanto di richiedere nuovamente il collaudo di entrambi i servizi realizzati al completamento delle opere suddette.

Il documento non costituisce Autorizzazione né all'allacciamento fognario né a quello idrico".

Al fine di chiarire se le problematiche esposte nella citata nota di Acque spa del 25/01/2013 siano state o meno nel frattempo risolte, o comunque se tutti gli oneri e spese a ciò necessarie facciano interamente carico all'Amministrazione Comunale di Larciano, lo scrivente con nota PEC del giorno 16/04/2023 (unita con il n. 14) ha segnalato al Sindaco del suddetto Comune quanto segue:

"con riferimento alla nota PEC sotto riportata per trascinamento ed in particolare alla comunicazione di Acque Spa recante il numero di protocollo 0007020/2013 e la data del 05.02.2013 (allegata al deposito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione e di seguito unita nuovamente per comodità di lettura), è rilevabile quanto segue:

"Si precisa che il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri indicato nel parere rilasciato da questa Società in data 06.12.2010 con prot. 77413 e nei relativi preventivi di spesa successivi; questa Società si riserva pertanto di richiedere nuovamente il collaudo di entrambi i servizi realizzati al completamento delle opere suddette.

Il documento non costituisce Autorizzazione né all'allacciamento fognario né a quello idrico"

Stante quanto sopra e considerato che nella nota di risposta prot. n° 3022 del 17.03.2023 di codesta Spett.le Amministrazione è indicato che "le opere di urbanizzazione previste nel Permesso di Costruire n° 6 del 2010 sono state interamente realizzate e prese in carico dall'Amministrazione Comunale con determina n° 367 del 10.08.2018, con il relativo collaudo e svincolo della polizza fideiussoria.

Pertanto alla luce di quanto sopra non sussistono carichi pendenti o altri vincoli legati alla lottizzazione e alle opere";

lo scrivente ritiene che tutte le opere e relativi costi economici indicati nella suddetta nota di Acque Spa, compresi quelli afferenti i collaudi delle condotte idriche e fognarie, facciano carico esclusivamente al Comune di Larciano

Chiede tuttavia conferma di quanto sopra in modo tale da poterne rendere edotti i potenziali soggetti interessati all'acquisto dei lotti edificabili

Nel contempo CHIEDE altresì di conoscere a quanto ammonti il costo delle opere indicate da Acque Spa nei preventivi di spesa citati e considerato che si tratta di preventivi di spesa risalenti all'anno 2011, se dette opere sono state o meno realizzate o quantomeno programmate, considerato che il mancato allacciamento fognario ed idrico dei lotti edificabili di fatto impedisce all'attualità ed impedirà anche nel futuro, di rendere agibili ed abitabili gli immobili che verranno costruiti sui singoli lotti.

Poiché lo scrivente deve provvedere al deposito della perizia entro la fine del corrente mese di aprile, CHIEDE cortesemente che le risposte vengano fornite nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre la data suddetta".

Con nota a mezzo PEC in data 03/05/2023 lo scrivente ha sollecitato le risposte di cui alla precedente PEC del giorno 16/04/2023 assegnando termine di giorni 5.

In esito a quanto sopra il Comune di Larciano con nota PEC del 05/05/2023 recante il n. 4912 di protocollo (unita con il n. 15) ha segnalato quanto segue:

"In riferimento alla Sua richiesta del 16/04/2023 acquisita al protocollo generale dell'ente in data 17/04/2023 (protocollo. 4123) con la presente siano a comunicare quanto segue:

1. Si conferma quanto riportato da Acque spa nella nota numero di protocollo 0007020/2013 in data 05/02/2013 dalla quale si evince che "... il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri".

2. il Potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri non è stato realizzato né ancora previsto nel piano delle opere di questa Amministrazione comunale in quanto ad oggi, per i lotti di cui trattasi, non sono state ancora presentate richieste di edificazione.

3. Quanto ai costi di realizzazione di tale potenziamento, indicati nei preventivi a cui viene fatto riferimento risalenti al 2011, risultano superati dato il lungo lasso di tempo intercorso. Nel momento in cui l'Amministrazione procederà ad inserire l'opera nella programmazione delle proprie opere pubbliche, si procederà a richiedere specifico preventivo".



Il Comune di Larciano è situato nella Valdinievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali del Montalbano giunge fino al Padule di Fucecchio.

Il territorio del Montalbano presenta una notevole varietà di paesaggio, caratterizzato dai tratti collinari, seguiti da una zona paludosa adiacente al bosco di Chiusi.

Nel territorio Comunale sono insediate numerose attività produttive artigianali specializzate nella produzione di materiali per la casa (scope, spazzole, strofinacci, oggetti in plastica etc) nonché attività a carattere prettamente agricolo.

Anche la frazione Biccimurri, dove si trova la lottizzazione è caratterizzata sia da vasti appezzamenti di terreno agricolo che da opifici a carattere artigianale/industriale ed insediamenti residenziali, anche di buon livello costruttivo.

L'appezzamento di terreno destinato alla edificazione dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla attuale ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comune costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla lottizzazione convenzionata e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Con il n. 28 unisce un ingrandimento del foglio di mappa n. 12 del Catasto Terreni del Comune di Larciano sul quale l'appezzamento di terreno edificabile (mappale n. 722) è evidenziato con colorazione arancio, mentre le strisce di terreno costituenti i beni n. 4 - 5- 6 -7 che seguono, destinate a stradello di accesso privato a servizio dei lotti convenzionalmente denominati negli elaborati progettuali 4 - 5 - 6- 7, sono evidenziate con colorazione verde.

Infine le strisce di terreno costituenti il bene n. 8 e facenti parte del lotto convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali "lotto 5" sono evidenziate con colorazione rosa.

Con il n. 17 unisce una documentazione fotografica che ritrae la viabilità interna alla lottizzazione e le ulteriori opere di urbanizzazione e con il n. 29 una documentazione fotografica che ritrae l'appezzamento di terreno destinato alla edificazione costituente il bene n. 3.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor **** Omissis **** sopra striscia di terreno della superficie catastale di mq. 331, situata a nord rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Diritti di piena proprietà pari ad 6743/10000 spettanti al signor **** Omissis **** (i residui diritti competono al signor **** Omissis ****) sopra striscia di terreno destinata a stradello di accesso privato, comune ai lotti denominati convenzionalmente negli elaborati progettuali lotti n. "6" et "7", della superficie catastale complessiva di mq. 200, situata ad ovest rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Diritti di piena proprietà pari ad 2167/5000 spettanti al signor **** Omissis **** (i residui diritti competono in parte al signor **** Omissis ****) sopra striscia di terreno destinata a stradello di accesso privato, comune ai lotti denominati convenzionalmente negli elaborati progettuali lotti n. 4-5-6-7 della superficie catastale complessiva di mq. 222, situata ad sud rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 3.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Diritti di piena proprietà pari ad 4334/10000 spettanti ai signori **** Omissis **** coniugi in regime di comunione legale dei beni (i residui diritti competono in parte al signor **** Omissis **** ed in parte alla signora **** Omissis ****) sopra striscia di terreno destinata a stradello di accesso privato, comune ai lotti denominati convenzionalmente negli elaborati progettuali lotti n. 3 - 4 - 5 della superficie catastale complessiva di mq. 120, situata ad est rispetto bene n. 6 che precede.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** coniugi in regime di comunione legale dei beni, sopra due strisce di terreno edificabile facenti parte del lotto convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali "lotto 5" aventi una superficie catastale di mq. 106.

La residua porzione del lotto n. 5 contraddistinta dal mappale n. 720 con superficie catastale di mq. 693 risulta di proprietà del signor **** Omissis **** e non colpita dal pignoramento immobiliare.

La superficie complessiva del lotto di terreno edificabile denominato convenzionalmente negli elaborati progettuali "lotto n. 5" è pari a mq. 799 (dei quali mq. 106 costituenti il presente bene n. 8) ed i restanti, come già detto, non colpiti dal pignoramento immobiliare).

La volumetria pari a mc. 1229 attribuita dallo scrivente CTU in modo proporzionale al lotto convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali lotto n. 5 in funzione della superficie dei lotti edificabili di proprietà dei signori **** Omissis **** (lotti n. 1 - 5 et 6) pari a complessivi mq. 2794 di superficie e volume edificabile attribuito agli stessi pari a mc. 4297 con l'atto ai rogiti del notaio Leonardo Ruta del 26/05/2011 rep. 128372/30620 in precedenza citato, consente di poter edificare edifici con destinazione prevalentemente residenziale con altezza massima di mt. 7,50.

Pertanto dei complessivi mc. 1229 di competenza del lotto convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali "lotto 5", mc. 163 competono al presente bene n. 8 ed i restanti mc. 1066 competono al mappale n.

720 non colpito dal pignoramento immobiliare.

Per quanto concerne la storia del Piano Attuativo zona C 1.2 - comparto n. 5, lo scrivente rimanda al contenuto del paragrafo intitolato "descrizione" riferito al bene n. 3 ed ai documenti in esso richiamati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIAMURRI, VIA DI BICCIAMURRI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIAMURRI, VIA DI BICCIAMURRI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIAMURRI, VIA DI BICCIAMURRI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIAMURRI, VIA DI BICCIAMURRI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIAMURRI, VIA DI BICCIAMURRI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:



- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

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° 4 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

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° 5 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6743/10000)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 3257/10000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6743/10000)



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2167/5000)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4050/10000)
- **** Omissis **** (Proprietà 1616/10000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2167/5000)



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2167/10000)
- **** Omissis **** (Proprietà 2167/10000)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4050/10000)
- **** Omissis **** (Proprietà 1616/10000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2167/10000)
- **** Omissis **** (Proprietà 2167/10000)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

L'appezzamento di terreno confina con altra proprietà **** Omissis ****, beni n. 4 - 5 et 6 che seguono, salvo se altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

L'appezzamento di terreno confina con altra proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, altra proprietà **** Omissis ****, proprietà NICCOLAI CLAUDIA## salvo se altri.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

L'appezzamento di terreno confina con proprietà **** Omissis ****, con beni 3 - 4 - 6, salvo se altri.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

L'appezzamento di terreno confina beni n. 3 - 5 - 7, con proprietà **** Omissis ****, proprietà Comune di Larciano, salvo se altri.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCI-MURRI, VIA DI BICCI-MURRI

L'appezzamento di terreno confina bene n. 6 che precede, con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, proprietà Comune di Larciano, salvo se altri.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCI-MURRI, VIA DI BICCI-MURRI

Le strisce di terreno edificabile confinano con proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis **** su più lati, salvo se altri.

CONSISTENZA**BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCI-MURRI, VIA DI BICCI-MURRI**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	770,00 mq	770,00 mq	1,00	770,00 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				770,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				770,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCI-MURRI, VIA DI BICCI-MURRI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	331,00 mq	331,00 mq	1,00	331,00 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				331,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				331,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCI-MURRI, VIA DI BICCI-MURRI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

terreno	200,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	222,00 mq	222,00 mq	1,00	222,00 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				222,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				222,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	120,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	106,00 mq	106,00 mq	1,00	106,00 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				106,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	106,00 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 16/10/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 251 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 7305
Dal 17/01/1981 al 02/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 251 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 7305
Dal 03/01/1991 al 17/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 251 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 6737
Dal 18/01/1991 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 251 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 6737
Dal 14/05/2009 al 05/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 679 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 2960
Dal 06/04/2011 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 722 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 770

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 16/10/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 251 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 7305
Dal 17/01/1981 al 02/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 251 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 7305
Dal 03/01/1991 al 17/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 555 Qualità Vigneto



		Superficie (ha are ca) 520
Dal 03/01/1991 al 17/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 251 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 6737
Dal 18/01/1991 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 251 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 6737
Dal 18/01/1991 al 03/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 561 (ex 555/b) Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 181
Dal 14/05/2009 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 680 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 150

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 16/10/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 251 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 7305
Dal 17/01/1981 al 02/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 251 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 7305
Dal 03/01/1991 al 17/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 251 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 6737
Dal 18/01/1991 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 251 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 6737
Dal 14/05/2009 al 05/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 679 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 2960
Dal 06/04/2011 al 25/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 718-719 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 200
Dal 26/05/2011 al 01/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 718-719 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 200
Dal 02/12/2016 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 718-719 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 200

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 16/10/1981	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 251 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 7305
Dal 17/01/1981 al 02/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 251 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 7305
Dal 03/01/1991 al 17/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 251 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 6737
Dal 18/01/1991 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 251 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 6737
Dal 14/05/2009 al 05/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 679 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 2960
Dal 06/04/2011 al 25/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 721 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 222
Dal 26/05/2011 al 01/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 721 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 222
Dal 02/12/2016 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 721 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 222

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 11/09/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 13120
Dal 12/09/1976 al 11/05/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 13120
Dal 12/05/1978 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 13120
Dal 14/05/2009 al 25/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 716 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 120

Dal 26/05/2011 al 01/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 716 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 120
Dal 02/12/2016 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 716 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 120

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 11/09/1976	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 13120
Dal 12/09/1976 al 11/05/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 13120
Dal 12/05/1978 al 01/09/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 13120
Dal 12/05/1978 al 13/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 13120
Dal 02/09/1991 al 18/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 566 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 3600
Dal 19/12/1991 al 05/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 566 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 3600
Dal 14/05/2009 al 25/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 711 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 29
Dal 06/04/2011 al 25/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 723 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 77
Dal 26/05/2011 al 10/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 723-711 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 106

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCI-MURRI, VIA DI BICCI-MURRI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
12	722				Vigneto	1	770 mq	9,94 €	7,56 €	

Corrispondenza catastale

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale del bene risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Con il n. 30 unisce la visura storica per immobile relativa al terreno in precedenza descritto

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCI-MURRI, VIA DI BICCI-MURRI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
12	561				Vigneto	1	181 mq	2,34 €	1,78 €	
12	680				Vigneto	1	150 mq	1,94 €	1,47 €	

Corrispondenza catastale

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Con il n. 31 unisce le visure storiche per immobile relative ai terreni in precedenza descritti.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCI-MURRI, VIA DI BICCI-MURRI

Catasto terreni (CT)										
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
12	718				Vigneto	1	100 mq	1,29 €	0,98 €	
12	719				Vigneto	1	100 mq	1,29 €	0,98 €	

Corrispondenza catastale

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Con il n. 32 unisce le visUre storiche per immobile relative ai terreni in precedenza descritti.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
12	721				Vigneto	1	222 mq	2,87 €	2,18 €	

Corrispondenza catastale

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Con il n. 33 unisce la documentazione catastale relativa al bene in precedenza descritto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato

12	716				Vigneto	1	120 mq	1,55 €	1,18 €	
----	-----	--	--	--	---------	---	--------	--------	--------	--

Corrispondenza catastale

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Con il n. 34 unisce la documentazione catastale relativa al bene in precedenza descritto.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	723				Vigneto	1	77 mq	0,99 €	0,76 €	
12	711				Vigneto	1	29 mq	0,37 €	0,28 €	

Corrispondenza catastale

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale dei beni risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Con il n. 35 unisce la visura storica per immobile relative al terreno in precedenza descritto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

L'immobile risulta libero



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

L'immobile risulta libero



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

L'immobile risulta libero



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

L'immobile risulta libero



BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1971 al 16/10/1981	**** Omissis ****	atti di provenienza ultraventennali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/1981 al 17/01/1991	**** Omissis ****	dichiarazione di successione testata in morte di Meacci Giuseppe, devoluta per testamento olografo pubblicato dal notaio Raffaele Lenzi il 22/12/1981, registrato il 06/01/1982 al n. 17 vol. 179			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/10/1982	5751	3882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia		69	977		
Dal 18/01/1991 al 10/05/2023	**** Omissis ****	atto di divisione con scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ciro Lenzi	18/01/1991	32523	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	01/02/1991	1005	823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	24/01/1991	213			

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.



Lo scrivente unisce:

- con il n. 36 la nota di trascrizione reg. part. 3882 del 11/10/1982;
- con il n. 37 la nota di trascrizione reg. part. 823 del 01/02/1991.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1971 al 16/10/1981	**** Omissis ****	atti di provenienza ultraventennali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/1981 al 17/01/1991	**** Omissis ****	dichiarazione di successione testata in morte di Meacci Giuseppe, devoluta per testamento olografo pubblicato dal notaio Raffaele Lenzi il 22/12/1981, registrato il 06/01/1982 al n. 17 vol. 179			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/10/1982	5751	3882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia		69	977
Dal 18/01/1991 al 10/05/2023	**** Omissis ****	atto di divisione con scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ciro Lenzi	18/01/1991	32523	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	01/02/1991	1005	823
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	24/01/1991	213	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1971 al 16/10/1981	**** Omissis ****	atti di provenienza ultraventennali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/10/1981 al 17/01/1991	**** Omissis ****	dichiarazione di successione testata in morte di Meacci Giuseppe, devoluta per testamento olografo pubblicato dal notaio Raffaele Lenzi il 22/12/1981, registrato il 06/01/1982 al n. 17 vol. 179	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	17/10/1981				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/10/1982	5751	3882		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia		69	977
Dal 18/01/1991 al 25/05/2011	**** Omissis ****	atto di divisione con scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ciro Lenzi	18/01/1991	32523	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	01/02/1991	1005	823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	24/01/1991	213	
Dal 26/05/2011 al 01/12/2016	**** Omissis ****	atto pubblico di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ruta Leonardo	26/05/2011	128372	30620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	17/06/2011	4970	3219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2016 al 10/05/2023	**** Omissis ****	atto pubblico di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ruta Leonardo	02/12/2016	136889	36726
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	23/12/2016	9843	6697
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Empoli	23/12/2016	8463 serie 1T	



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.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1971 al 16/10/1981	**** Omissis ****	atti di provenienza ultraventennali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/10/1981 al 17/01/1991	**** Omissis ****	dichiarazione di successione testata in morte di Meacci Giuseppe, devoluta per testamento olografo pubblicato dal notaio Raffaele Lenzi il 22/12/1981, registrato il 06/01/1982 al n. 17 vol. 179			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/10/1981		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	11/10/1982	5751	3882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia		69	977		
Dal 18/01/1991 al 25/05/2011	**** Omissis ****	atto di divisione con scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ciro Lenzi	18/01/1991	32523	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	01/02/1991	1005	823
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	24/01/1991	213	
Dal 26/05/2011 al 01/12/2016	**** Omissis ****	atto pubblico di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ruta Leonardo	26/05/2011	128372	30620
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	17/06/2011	4970	3219
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2016 al 10/05/2023	**** Omissis ****	atto pubblico di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ruta Leonardo	02/12/2016	136889	36726
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	23/12/2016	9843	6697
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Empoli	23/12/2016	8463 serie 1T	

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.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1971 al 11/09/1976	**** Omissis ****	atti di provenienza ultraventennali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/1976 al 11/05/1978	**** Omissis ****	dichiarazione di successione in morte di Cosci Cesare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/09/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	12/09/1976	1572	1073
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	12/03/1977	61	927		
Dal 12/05/1978 al 25/05/2011	**** Omissis ****	atto pubblico di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio L. Giacobbi	12/05/1978	9031	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	24/05/1978	2723	2017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Pistoia	24/05/1978	1358			
Dal 26/05/2011 al 01/12/2016	**** Omissis ****	atto pubblico di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ruta Leonardo	26/05/2011	128372	30620



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	17/06/2011	4970	3219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/2016 al 10/05/2023		**** Omissis ****			
		atto pubblico di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ruta Leonardo	02/12/2016	136889	36726
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	23/12/2016	9843	6697
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Empoli	23/12/2016	8463 serie 1T	

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.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1971 al 11/09/1976	**** Omissis ****	atti di provenienza ultraventennali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/1976 al 11/05/1978	**** Omissis ****	dichiarazione di successione in morte di Cosci Cesare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/09/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	12/09/1976	1572	1073
		Registrazione			
		Ufficio del Registro di Pistoia	12/03/1977	61	927
Dal 12/05/1978 al 25/05/2011	**** Omissis ****	atto pubblico di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio L. Giacobbi	12/05/1978	9031	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	24/05/1978	2723	2017
		Registrazione			
		Ufficio del Registro di Pistoia	24/05/1978	1358	
Dal 19/12/1991 al 25/05/2011	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Gunnella	19/12/1991	2758	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	03/01/1992	58	48
		Registrazione			



Dal 26/05/2011 al 10/05/2023	**** Omissis ****	atto pubblico di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ruta Leonardo	26/05/2011	128372	30620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	17/06/2011	4969	3218
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 05/07/2013
 Reg. gen. 4829 - Reg. part. 774
 Quota: 1/2
 Importo: € 65.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 49.804,00
 Spese: € 8.497,05
 Interessi: € 6.698,95
 Percentuale interessi: 4,75 %
 Rogante: Tribunale di Pistoia

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: 15/09/2012

N° repertorio: 840

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il numero 22, unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)

- **ipoteca volontaria** derivante da atto pubblico di costituzione di ipoteca

Iscritto a Pistoia il 23/12/2016

Reg. gen. 9844 - Reg. part. 1826

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 129.973,00

Rogante: notaio Ruta Leonardo

Data: 02/12/2016

N° repertorio: 136890

N° raccolta: 36727

Note: L'atto pubblico di costituzione di ipoteca, la nota di Iscrizione e le domande di annotazione n. 1647 e n. 2180 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni) vengono uniti con il n. 23.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 31/10/2013 rep. 4087/2013**

Trascritto a Pistoia il 28/01/2014

Reg. gen. 518 - Reg. part. 398

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 24 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).

- **verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 14/09/2022 rep. 3096/2022**

Trascritto a Pistoia il 06/10/2022

Reg. gen. 10325 - Reg. part. 6834

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 25.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte della Conservatoria dei RR.II. di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Con il n. 38 lo scrivente unisce l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. 722 del foglio di mappa n. 12.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/07/2013
Reg. gen. 4686 - Reg. part. 748
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.762,57
Spese: € 63.662,91
Interessi: € 10.574,52
Percentuale interessi: 4,11 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/05/2013
N° repertorio: 556
Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 40 unitamente alle domande di annotazione n. 1644 e n. 2178 del 2022 (queste ultime riguardano altri beni)
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/07/2013
Reg. gen. 4686 - Reg. part. 749
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.549,67
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/05/2013
N° repertorio: 557
Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 39, unitamente alle domande di annotazione n. 1645 e n. 2178 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 05/07/2013
Reg. gen. 4829 - Reg. part. 774
Quota: 1/2
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 49.804,00



Spese: € 8.497,05

Interessi: € 6.698,95

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/09/2012

N° repertorio: 840

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 22, unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 23/09/2013 rep. 3458/2013**
Trascritto a Pistoia il 07/10/2013
Reg. gen. 6816 - Reg. part. 4778
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 41, unitamente alle domande di annotazione n. 1537 - n. 1648 et n. 2181 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).
- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 23/09/2013 rep. 3582/2013**
Trascritto a Pistoia il 12/12/2013
Reg. gen. 8302 - Reg. part. 5823
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 42 unitamente alle domande di annotazione n. 1538 - 1649 e n. 2182 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)
- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 31/10/2013 rep. 4087/2013**
Trascritto a Pistoia il 28/01/2014
Reg. gen. 518 - Reg. part. 398
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 24 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).
- **verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 14/09/2022 rep. 3096/2022**
Trascritto a Pistoia il 06/10/2022
Reg. gen. 10325 - Reg. part. 6834
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 25.



Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte della Conservatoria dei RR.II. di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.



Con il n. 43 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei terreni contraddistinti dai mappali n. 561 e n. 680 del foglio di mappa n. 12

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/07/2013
Reg. gen. 4686 - Reg. part. 748
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.762,57
Spese: € 63.662,91
Interessi: € 10.574,52
Percentuale interessi: 4,11 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/05/2013
N° repertorio: 556
Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 40 unitamente alle domande di annotazione n. 1644 e n. 2178 del 2022 (queste ultime riguardano altri beni)
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/07/2013
Reg. gen. 4686 - Reg. part. 749
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.549,67
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/05/2013
N° repertorio: 557
Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 39, unitamente alle domande di annotazione n. 1645 e n. 2178 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 05/07/2013
Reg. gen. 4829 - Reg. part. 774
Quota: 1/2
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 49.804,00
Spese: € 8.497,05
Interessi: € 6.698,95
Percentuale interessi: 4,75 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/09/2012
N° repertorio: 840
Note: La nota di iscrizione viene allegata con il numero 22, unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 23/09/2013 rep. 3458/2013**
Trascritto a Pistoia il 07/10/2013
Reg. gen. 6816 - Reg. part. 4778
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 41, unitamente alle domande di annotazione n. 1537 - n. 1648 et n. 2181 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).
- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 23/09/2013 rep. 3582/2013**
Trascritto a Pistoia il 12/12/2013
Reg. gen. 8302 - Reg. part. 5823
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 42 unitamente alle domande di annotazione n. 1538 - 1649 e n. 2182 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)
- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 31/10/2013 rep. 4087/2013**
Trascritto a Pistoia il 28/01/2014
Reg. gen. 518 - Reg. part. 398
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 24 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).
- **verbale di pignoramento immobili emesso al Tribunale di Pistoia in data 14/09/2022 rep. 3096/2022**
Trascritto a Pistoia il 06/10/2022
Reg. gen. 10325 - Reg. part. 6834
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La nota di trascrizione viene unita con il n. 25



Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte della Conservatoria dei RR.II. di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.



Con il n. 44 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei terreni contraddistinti dai mappali n. 718 et 719 del foglio di mappa n. 12.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/07/2013
Reg. gen. 4686 - Reg. part. 748
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.762,57
Spese: € 63.662,91
Interessi: € 10.574,52
Percentuale interessi: 4,11 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/05/2013
N° repertorio: 556
Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 40 unitamente alle domande di annotazione n. 1644 e n. 2178 del 2022 (queste ultime riguardano altri beni)
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/07/2013
Reg. gen. 4686 - Reg. part. 749
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.549,67
Rogante: Tribunale di Pistoia



Data: 20/05/2013

N° repertorio: 557

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 39, unitamente alle domande di annotazione n. 1645 e n. 2178 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 05/07/2013

Reg. gen. 4829 - Reg. part. 774

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 49.804,00

Spese: € 8.497,05

Interessi: € 6.698,95

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/09/2012

N° repertorio: 840

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il numero 22, unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 23/09/2013 rep. 3458/2013**

Trascritto a Pistoia il 07/10/2013

Reg. gen. 6816 - Reg. part. 4778

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 41, unitamente alle domande di annotazione n. 1537 - n. 1648 et n. 2181 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 23/09/2013 rep. 3582/2013**

Trascritto a Pistoia il 12/12/2013

Reg. gen. 8302 - Reg. part. 5823

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 42 unitamente alle domande di annotazione n. 1538 - 1649 e n. 2182 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 31/10/2013 rep. 4087/2013**

Trascritto a Pistoia il 28/01/2014

Reg. gen. 518 - Reg. part. 398

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 24 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **verbale di pignoramento immobili emesso al Tribunale di Pistoia in data 14/09/2022 rep. 3096/2022**

Trascritto a Pistoia il 06/10/2022

Reg. gen. 10325 - Reg. part. 6834

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione viene unita con il n. 25



Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte della Conservatoria dei RR.II. di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 45 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei terreni contraddistinti dal mappale n. 721 del foglio di mappa n. 12.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/07/2013

Reg. gen. 4686 - Reg. part. 748

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.762,57

Spese: € 63.662,91

Interessi: € 10.574,52

Percentuale interessi: 4,11 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 20/05/2013

N° repertorio: 556

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 40 unitamente alle domande di annotazione n. 1644 e n. 2178 del 2022 (queste ultime riguardano altri beni)

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/07/2013

Reg. gen. 4686 - Reg. part. 749

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 95.549,67

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 20/05/2013

N° repertorio: 557

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 39, unitamente alle domande di annotazione n. 1645 e n. 2178 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 05/07/2013

Reg. gen. 4829 - Reg. part. 774

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 49.804,00

Spese: € 8.497,05

Interessi: € 6.698,95

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/09/2012

N° repertorio: 840

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il numero 22, unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 23/09/2013 rep. 3458/2013**

Trascritto a Pistoia il 07/10/2013

Reg. gen. 6816 - Reg. part. 4778

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 41, unitamente alle domande di annotazione n. 1537 - n. 1648 et n. 2181 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 23/09/2013 rep. 3582/2013**

Trascritto a Pistoia il 12/12/2013

Reg. gen. 8302 - Reg. part. 5823

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 42 unitamente alle domande di annotazione n. 1538 - 1649 e n. 2182 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 31/10/2013 rep. 4087/2013**

Trascritto a Pistoia il 28/01/2014

Reg. gen. 518 - Reg. part. 398

Quota: 1/2

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



Contro **** Omissis ****

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 24 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).

- **verbale di pignoramento immobili emesso al Tribunale di Pistoia in data 14/09/2022 rep. 3096/2022**

Trascritto a Pistoia il 06/10/2022

Reg. gen. 10325 - Reg. part. 6834

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione viene unita con il n. 25. Lo scrivente precisa che il pignoramento relativamente al presente bene n. 7 colpisce la quota di comproprietà pari a complessivi 4344/10000 attribuita ai signori Meacci Giorgio e Dami Adriana in regime di comunione legale dei beni, mentre in effetti agli stessi compete la quota pari a 4334/10000.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte della Conservatoria dei RR.II. di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 46 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei terreni contraddistinti dal mappale n. 716 del foglio di mappa n. 12.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 30/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 05/07/2013

Reg. gen. 4829 - Reg. part. 774

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 49.804,00

Spese: € 8.497,05

Interessi: € 6.698,95

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/09/2012

N° repertorio: 840

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Note: La nota di iscrizione viene allegata con il numero 22, unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)

- **ipoteca volontaria** derivante da atto pubblico di costituzione di ipoteca

Iscritto a Pistoia il 23/12/2016

Reg. gen. 9844 - Reg. part. 1826

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 129.973,00

Rogante: notaio Ruta Leonardo

Data: 02/12/2016

N° repertorio: 136890

N° raccolta: 36727

Note: L'atto pubblico di costituzione di ipoteca, la nota di Iscrizione e le domande di annotazione n. 1647 e n. 2180 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni) vengono uniti con il n. 23.



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 31/10/2013 rep. 4087/2013**

Trascritto a Pistoia il 28/01/2014

Reg. gen. 518 - Reg. part. 398

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 24 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).

- **verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 14/09/2022 rep. 3096/2022**

Trascritto a Pistoia il 06/10/2022

Reg. gen. 10325 - Reg. part. 6834

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 25.

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte della Conservatoria dei RR.II. di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.



Con il n. 47 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei terreni contraddistinti dal mappale n. 723-711 del foglio di mappa n. 12.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico.

Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri) di cui alla relativa scheda dell'allegato "C", le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziale, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico.

In relazione alle suddette previsioni urbanistiche lo scrivente rimanda altresì al contenuto della nota PEC del 17/03/2023 protocollo. 3022 del Comune di Larciano, già unita quale doc. n. 13 nella quale è indicato, tra l'altro, quanto segue:

"Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni".

Lo scrivente allega:

- con il numero 27 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Larciano in data 20/01/2023 prot. 828 oltre ad un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

L'appezzamento di terreno ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone miste esistenti a destinazione prevalentemente produttiva - D0", disciplinate dagli articoli 55 et 56 delle NTA.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico.

Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri) di cui alla relativa scheda dell'allegato "C", le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziale, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico.

Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri) di cui alla relativa scheda dell'allegato "C", le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziale, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico.

Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri) di cui alla relativa scheda dell'allegato "C", le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziale, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico.

Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri) di cui alla relativa scheda dell'allegato "C", le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziale, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico.

In relazione alle suddette previsioni urbanistiche lo scrivente rimanda altresì al contenuto della nota PEC del 17/03/2023 protocollo. 3022 del Comune di Larciano, già unita quale doc. n. 13 nella quale è indicato, tra l'altro, quanto segue:

"Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni".



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** coniugi in regime di comunione legale dei beni, sopra appezzamento di terreno destinato alla edificazione (convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali "lotto 1") della superficie catastale di mq. 1225, con una volumetria di mc. 1884 attribuita dallo scrivente CTU in modo proporzionale in funzione della superficie dei lotti edificabili di proprietà dei signori **** Omissis **** (lotti n. 1 - 5 et 6) pari a complessivi mq. 2794 di superficie e volume edificabile attribuito agli stessi pari a mc. 4297 con l'atto dai rogiti del notaio Leonardo Ruta del 26/05/2011 rep. 128372/30620 in appresso menzionato e con possibilità di edificare edifici con destinazione prevalentemente residenziale, con altezza massima di ml. 7,5 posto in Comune di Larciano (PT) frazione Biccimurri, via di Biccimurri. L'appezzamento di terreno è compreso nel Piano Attuativo zona C1.2 - Comparto n. 5 - Tav. 5 posto in Comune di Larciano, frazione Biccimurri via Matteotti e via Biccimurri, della superficie catastale complessiva di mq. 16285, regolato da: - Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree a favore del Comune di Larciano ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 19/06/2009 rep. 55031/30871 registrata a Pescia il 13/07/2009 al n. 337 serie 1T, trascritta a Pistoia il 16/07/2009 Reg. Gen. 6310 e Reg. Part. 3835 e Reg. Gen. 6311 Reg. Gen. 3836 (unita con il n. 1); - Atto di redistribuzione Aree a seguito di Lottizzazione Convenzionata con determinazione e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio in data 26/05/2011 rep. 128372 racc. n. 30620, registrato a Empoli il 13/06/2011 al n. 4249/1T (unito con il n. 2); - Atto di cessione di diritto di credito ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio del 26/05/2011 rep. 128371 racc. 30619, registrato a Empoli il 01/06/2011 al n. 4052/1T (unito con il n. 3). Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (che hanno comportato una spesa superiore agli oneri di urbanizzazione scomputabili) sono stati rilasciati ed emessi i seguenti provvedimenti autorizzativi: * Determinazione n. 204 del 29/04/2009 esecutiva, di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria; * Permesso a Costruire n. 6 del 01/03/2010 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (unito con il n. 4); * Determinazione n. 5 del 14/1/2011, esecutiva, di approvazione della variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria; * Permesso a Costruire n. 3 del 22/1/2011 in variante al Permesso n. 6/2010 (unito con il n. 5); * Determinazione n. 111 dell'11/4/2011, esecutiva, di approvazione modifiche verde pubblico e irrigazione alla Variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria - Permesso di Costruire n. 3 del 22/1/2011 (unita con il n. 6); * Deposito di progetto di stato finale ai sensi dell'articolo 83 bis comma 2 L.R. n. 40/2011 acquisito al n. 3481 di protocollo generale in data 19/03/2013 (unito con il n. 7); * C.I.L.A. per interventi di Edilizia Libera ai sensi dell'art. 136, comma 4 L.R. 64/2014 e s.m.i. acquisita al n. 11018 di protocollo in data 17/11/2017 per completamento opere mancanti di cui alla Convenzione Urbanistica del 19/06/2009 (unita con il n. 8); * Determinazione n. 115 del 18/06/2013 di individuazione nel dott. ing. Massimo Brachino con studio in Larciano, quale tecnico collaudatore delle opere di urbanizzazione. Con nota a mezzo PEC in data 27/12/2022 (unita quale doc. n. 9) indirizzata al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente, all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici, lo scrivente ha chiesto il rilascio di notizie e documentazioni riferite sia alle opere di urbanizzazione che allo sfruttamento dei lotti edificabili facenti parte del "comparto 5". Con nota a mezzo PEC in data 27/02/2023 (unita quale doc. 10) lo scrivente ha sollecitato il rilascio delle notizie e documentazioni di cui sopra. In considerazione del fatto che a distanza di oltre due mesi dal ricevimento delle comunicazioni di cui sopra, il Tecnico Istruttore del Comune di Larciano con nota a mezzo mail del giorno 06/03/2023 (unita quale doc. 11) anziché fornire



le documentazioni richieste si è limitato a comunicare quanto segue: "come più volte comunicato non siamo in grado di dare risposte celeri in quanto siamo in mancanza di personale. Per la sua richiesta, possiamo comunicare che la lottizzazione in questione è già da diversi anni presa in carico dall'amministrazione e pertanto non sussistono più obblighi di convenzione o altro. Le attuali opere pubbliche sono accessibili al pubblico. Pertanto credo che le sia sufficiente per dare la conformità al lotto libero". Lo scrivente con successiva nota a mezzo PEC del giorno 07/03/2023 (unita quale doc. n. 12) ha segnalato al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente ed all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici quanto segue: "con riferimento alla comunicazione sotto riportata, pur comprendendo le ragioni addotte dal Geom. Alessandro Solazzo, lo scrivente deve tuttavia segnalare che la richiesta è stata formulata da oltre due mesi, per cui l'eventuale risposta non sarebbe stata comunque celere. Premesso quanto sopra, nell'ottica di una reciproca collaborazione così come è sempre stato, occorre cercare un compromesso tra le carenze di personale di codesta Amministrazione Comunale e le necessità dello scrivente che deve adempiere al proprio incarico nei tempi stabiliti dal Tribunale, in modo tale da evitare la emissione di un provvedimento ordinativo da parte del Giudice dell'Esecuzione. Quanto sopra per il motivo che alla pagina n° 8 del provvedimento di incarico del Giudice che lo scrivente unisce nuovamente è specificato che: "Gli Uffici Pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico". Stante quanto sopra Vi chiedo cortesemente di dare risposte esaustive attraverso una lettera ufficiale da trasmettere a mezzo PEC in risposta alla nota del 21.12.2022 contenente le risposte indispensabili per poter procedere alla redazione della perizia tecnico estimativa degli immobili pignorati, compresa la trasmissione dei documenti in possesso di codesta Amministrazione ed in particolare: - copia del verbale di collaudo e di presa in carico in favore dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo zona C1.2 - comparto 5 e dichiarazione che non sussistono obblighi di alcun genere a carico dei futuri aggiudicatari/acquirenti i singoli lotti edificabili; - notizie in merito alla possibilità di poter dare attuazione alla edificazione dei vari lotti, con la richiesta di singoli Permessi di Costruire, senza necessità di un Piano di Lottizzazione o di un Progetto Unitario di sistemazione edilizia (previsione quest'ultima riportata nella scheda norma delle NTA - pagina n° 144); - notizie in merito agli oneri dovranno essere corrisposti all'Amministrazione Comunale per il rilascio dei singoli Permessi di Costruire, tenuto conto che i lottizzanti hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria; - notizie in merito al periodo temporale di validità delle previsioni di cui alla variante n° 7 al R.U., considerato che la stessa è stata approvata con delibera di CC n° 11 del 30.03.2017 e, salvo errore, ha validità quinquennale, con specificato se nel caso di specie sussistono deroghe e comunque quale sia la scadenza per poter depositare la richiesta di Permesso di Costruire; quanto sopra in modo tale da poterne rendere edotti i soggetti potenzialmente interessati all'acquisto; - notizie in merito alla ripartizione della S.U.L. max pari a complessivi mq. 4.670 tra i vari lotti. In particolare lo scrivente chiede di conoscere se la ripartizione sia vincolata a decisioni del Comune di Larciano ovvero possa essere definita direttamente tra i soggetti proprietari delle aree così come risultante dall'atto pubblico di redistribuzione aree a seguito di lottizzazione convenzionata e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta in data 26.05.2011 rep. 128372/30620, unito alla presente". In esito a quanto sopra il responsabile del Procedimento del Comune di Larciano geom Alessandro Solazzo con nota a mezzo PEC in data 17/03/2023 prot. n. 3022 ha comunicato quanto segue; "- Le opere di urbanizzazione previste nel permesso a costruire n. 6 del 2010 sono state interamente realizzate e prese in carico dall'amministrazione comunale con determina n. 367 del 10/08/2018, con il relativo collaudo e svincolo della polizza fideiussoria. Pertanto alla luce di quanto sopra non sussistono carichi pendenti o altri vincoli legati alla lottizzazione e alle opere. - L'attuazione dei lotti può avvenire singolarmente dopo la presentazione di idonea istanza. Ad oggi non risultano presentate nessuna istanza. - Non sussistono vincoli comunali per la ripartizione della SUL. La ripartizione può avvenire a seguito di accordi tra privati. - In fase di attuazione dei singoli lotti, l'unico tributo da corrispondere è quello relativo al costo di costruzione, in quanto gli oneri di urbanizzazione sono stati interamente scomputati a seguito delle opere di cui sopra. - Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano



Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni". La nota suddetta con la documentazione ad essa allegata comprendente: - copia concessione edilizia; - ultimazione lavori; - copia tavola stato finale; - determina per presa incarico opere; - collaudo tecnico; viene unita quale doc. 13. L'esame della documentazione sopra menzionata ha permesso di rilevare tuttavia che al deposito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione risulta unita, tra l'altro, una nota di Acque spa recante il protocollo 0007020/2013 del 05/02/2013 che indica quanto segue: "In riferimento alle opere riguardanti la costruzione della rete idrica e fognaria nella zona in oggetto, vista la Vostra richiesta del 25/01/2013 ns protocollo. 5072, si comunica quanto segue: - è stata ultimata la realizzazione della condotta idrica nel nuovo tratto di strada di collegamento tra via Cosci e via Biccimurri, il tutto mediante la posa in opera di tubazione in ghisa sferoidale del diametro di 100 mm; - è stata ultimata la realizzazione della condotta fognaria lungo parte della nuova viabilità pubblica di collegamento tra via Cosci e Via Biccimurri, il tutto mediante la posa in opera di tubazione in Pvc rigido SN8 del diametro di 200 mm; - Acque spa ha effettuato un pre-collaudo di entrambi i servizi realizzati ottenendo esito positivo, le opere risultano conformi al progetto presentato e sono state eseguite a regola d'arte. Si precisa che il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri indicato nel parere rilasciato da questa Società in data 06.12.2010 con prot. 77413 e nei relativi preventivi di spesa successivi; questa Società si riserva pertanto di richiedere nuovamente il collaudo di entrambi i servizi realizzati al completamento delle opere suddette. Il documento non costituisce Autorizzazione né all'allacciamento fognario né a quello idrico". Al fine di chiarire se le problematiche esposte nella citata nota di Acque spa del 25/01/2013 siano state o meno nel frattempo risolte, o comunque se tutti gli oneri e spese a ciò necessarie facciano interamente carico all'Amministrazione Comunale di Larciano, lo scrivente con nota PEC del giorno 16/04/2023 (unita con il n. 14) ha segnalato al Sindaco del suddetto Comune quanto segue: "con riferimento alla nota PEC sotto riportata per trascinamento ed in particolare alla comunicazione di Acque Spa recante il numero di protocollo 0007020/2013 e la data del 05.02.2013 (allegata al deposito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione e di seguito unita nuovamente per comodità di lettura), è rilevabile quanto segue: "Si precisa che il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri indicato nel parere rilasciato da questa Società in data 06.12.2010 con prot. 77413 e nei relativi preventivi di spesa successivi; questa Società si riserva pertanto di richiedere nuovamente il collaudo di entrambi i servizi realizzati al completamento delle opere suddette. Il documento non costituisce Autorizzazione né all'allacciamento fognario né a quello idrico" Stante quanto sopra e considerato che nella nota di risposta prot. n° 3022 del 17.03.2023 di codesta Spett.le Amministrazione è indicato che "le opere di urbanizzazione previste nel Permesso di Costruire n° 6 del 2010 sono state interamente realizzate e prese in carico dall'Amministrazione Comunale con determina n° 367 del 10.08.2018, con il relativo collaudo e svincolo della polizza fideiussoria. Pertanto alla luce di quanto sopra non sussistono carichi pendenti o altri vincoli legati alla lottizzazione e alle opere"; lo scrivente ritiene che tutte le opere e relativi costi economici indicati nella suddetta nota di Acque Spa, compresi quelli afferenti i collaudi delle condotte idriche e fognarie, facciano carico esclusivamente al Comune di Larciano Chiede tuttavia conferma di quanto sopra in modo tale da poterne rendere edotti i potenziali soggetti interessati all'acquisto dei lotti edificabili Nel contempo CHIEDE altresì di conoscere a quanto ammonti il costo delle opere indicate da Acque Spa nei preventivi di spesa citati e considerato che si tratta di preventivi di spesa risalenti all'anno 2011, se dette opere sono state o meno realizzate o quantomeno programmate, considerato che il mancato allacciamento fognario ed idrico dei lotti edificabili di fatto impedisce all'attualità ed impedirà anche nel futuro, di rendere agibili ed abitabili gli immobili che verranno costruiti sui singoli lotti. Poiché lo scrivente deve provvedere al deposito della perizia entro la fine del corrente mese di aprile, CHIEDE cortesemente che le risposte vengano fornite nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre la data suddetta". Con nota a mezzo PEC in data 03/05/2023 lo scrivente ha sollecitato le risposte di cui alla precedente PEC del giorno 16/04/2023



assegnando termine di giorni 5. In esito a quanto sopra il Comune di Larciano con nota PEC del 05/05/2023 recante il n. 4912 di protocollo (unita con il n. 15) ha segnalato quanto segue: "In riferimento alla Sua richiesta del 16/04/2023 acquisita al protocollo generale dell'ente in data 17/04/2023 (protocollo. 4123) con la presente siamo a comunicare quanto segue: 1. Si conferma quanto riportato da Acque spa nella nota numero di protocollo 0007020/2013 in data 05/02/2013 dalla quale si evince che ".... il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri". 2. il Potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri non è stato realizzato né ancora previsto nel piano delle opere di questa Amministrazione comunale in quanto ad oggi, per i lotti di cui trattasi, non sono state ancora presentate richieste di edificazione. 3. Quanto ai costi di realizzazione di tale potenziamento, indicati nei preventivi a cui viene fatto riferimento risalenti al 2011, risultano superati dato il lungo lasso di tempo intercorso. Nel momento in cui l'Amministrazione procederà ad inserire l'opera nella programmazione delle proprie opere pubbliche, si procederà a richiedere specifico preventivo". Il Comune di Larciano è situato nella Valdinievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali del Montalbano giunge fino al Padule di Fucecchio. Il territorio del Montalbano presenta una notevole varietà di paesaggio, caratterizzato dai tratti collinari, seguiti da una zona paludosa adiacente al bosco di Chiusi. Nel territorio Comunale sono insediate numerose attività produttive artigianali specializzate nella produzione di materiali per la casa (scope, spazzole, strofinacci, oggetti in plastica etc) nonché attività a carattere prettamente agricolo. Anche la frazione Biccimurri, dove si trova la lottizzazione è caratterizzata sia da vasti appezzamenti di terreno agricolo che da opifici a carattere artigianale/industriale ed insediamenti residenziali, anche di buon livello costruttivo. L'appezzamento di terreno destinato alla edificazione dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla attuale ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comune costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla lottizzazione convenzionata e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 707, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 181.483,00

La redazione della presente stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio dei beni in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.



Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche, previsioni urbanistiche e tipologia del bene oggetto di stima, dello scopo della valutazione (determinazione del valore di mercato del bene al fine di stabilire il prezzo a base d'asta), nonché della circostanza che per il terreno edificabile in esame risulta consentita la trasformazione (giuridica e tecnica) in altri beni, in quanto lo stesso potrà accogliere un complesso edilizio con destinazione residenziale (ovvero direzionale / commerciale), lo scrivente ha ritenuto di redigere la presente stima secondo la metodologia indiretta attraverso la ricerca dell'incidenza percentuale dell'area nuda edificabile (o costo netto prima dell'inizio della costruzione).

L'incidenza percentuale delle aree edificabili, varia in funzione della localizzazione (periferica, semicentrale, centrale), del tipo di edilizia realizzabile (residenziale, commerciale, artigianale, industriale etc), dell'indice di edificabilità e della disponibilità di aree in una determinata zona urbanistica.

Nel ricercare il valore venale della porzione edificabile dell'area in oggetto lo scrivente ha proceduto nel modo seguente:

- 1 - ricerca della capacità edificatoria misurata in mq. lordi di edifici residenziali;
- 2 - ricerca dell'incidenza dell'area nella determinazione del valore di mercato del mq. lordo edificabile;
- 3 - ricerca del valore di mercato del mq lordo per le varie destinazioni d'uso.

Il valore dell'area è stato desunto con i maggiori approfondimenti che seguono, come prodotto dei tre termini anzidetti:

Valore dell'area = superficie lorda edificabile x incidenza percentuale dell'area x valore edificio residenziale.

Il prezzo commerciale di un metro quadrato di superficie commerciale è la sommatoria di tutti i costi che deve sostenere l'imprenditore nel corso della realizzazione, ivi compreso l'utile dell'impresa.

Le voci costitutive del costo sono le seguenti:

- costo dell'opera;
- oneri professionali (progettisti e direttori dei lavori architettonici e strutturali, per la sicurezza, per gli impianti, collaudatori, intermediari, etc);
- oneri connessi (solo costo di costruzione oltre eventuale costo pro - quota potenziamento rete idrica di Acque Spa a partire dalla lottizzazione sino a giungere al collettore principale di via G. Matteotti e ciò ove non vi provveda direttamente l'Amministrazione Comunale);
- costo delle opere strutturali;
- costo delle opere impiantistiche;
- costo delle opere di finitura;
- costo delle opere esterne di recinzione e di arredo;
- oneri fiscali;
- utili di impresa.

Determinanti ai fini dell'appetibilità di un'area, oltre all'ubicazione ed alla morfologia, sono i seguenti fattori:

- la presenza di viabilità e servizi adeguati alle esigenze correnti;
- l'agevole possibilità di eseguire gli allacciamenti ai servizi fondamentali (luce, acqua, metano, fognature etc), trattandosi di un lotto di terreno già urbanizzato;
- la dimensione del lotto.

L'ubicazione, l'entità del lotto, le destinazioni d'uso ivi previste, la posizione altimetrica del terreno rispetto alla pubblica via, sono state tali da far ritenere congrua un'incidenza dell'area nella misura del 20% del valore dell'edificato potenziale.

La suddetta percentuale di incidenza del costo - valore del terreno edificabile sulle quotazioni di mercato dei fabbricati residenziali realizzabili nell'ambito delle aree, rappresentano la parte della quotazione che è attribuibile a:

- 1 - costo di acquisto dell'area;
- 2 - oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento dei Permessi di Costruire;
- 3 - oneri finanziari sul costo iniziale dell'area dalla data di acquisto a quella di ultimazione della costruzione (in genere i tre anni teorici);
- 4 - utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato.

Pertanto la stessa percentuale è riferita al momento finale della nuova costruzione.

L'individuazione dell'incidenza dell'area nuda (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) si effettua moltiplicando la percentuale di incidenza pari come già detto al 20% per il coefficiente teorico 0,65 quale che sia l'ubicazione dell'area, sempreché essa sia legalmente edificabile in base agli strumenti urbanistici attuativi.

Ne consegue pertanto che la percentuale di incidenza dell'area nuda così come lo è all'attualità il terreno edificabile oggetto della presente perizia (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) è pari al 13% ($20 \times 0,65 : 100$).

Sulla base delle previsioni progettuali inerenti il lotto di terreno in oggetto (e quindi dagli indici desunti dagli strumenti urbanistici vigenti e dagli atti notarili di compravendita/permuta tra i vari lottizzanti) è emersa la possibilità di poter realizzare una volumetria pari a mc. 1.884,00 corrispondente ad una superficie utile lorda complessiva pari a mq. 628,00 ($\text{mc. } 1.884,00 : \text{mt. } 3,00$).

Lo scrivente di seguito ha determinato il valore commerciale riferito alla potenzialità edificatoria dell'area, sulla base dell'attuale contingenza del mercato immobiliare, attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le



caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi uniti corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.

Al fine di poter determinare il valore commerciale utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), tutti situati in Comune di Larciano, costituiti da villette di civile abitazione aventi caratteristiche simili a quelle che potranno essere edificati nell'ambito del lotto di terreno di che trattasi, di seguito riportati:

*** comparabile 1:**

Villetta di nuova costruzione situata nel Comune di Larciano, in zona residenziale vicina a tutti i servizi e con ampi spazi verdi, corredata da giardino e posti auto, composta da ampio soggiorno - cucina, camera matrimoniale con guardaroba, camera singola e due bagni; corredata da zona lavanderia e loggiato

prezzo rilevato: Euro 295.000,00

sconto sull'offerta: 20%

sup. convenzionale: mq. 100,00

stato: ottimo

*** comparabile 2:**

Villetta di nuova costruzione situata nel Comune di Larciano, in zona residenziale vicina a tutti i servizi e con ampi spazi verdi, corredata da giardino e posti auto, composta da ampio soggiorno - cucina, camera matrimoniale con guardaroba, camera singola e due bagni; corredata da zona lavanderia e loggiato

prezzo rilevato: Euro 325.000,00

sconto sull'offerta: 20%

sup. convenzionale: mq. 115,00

stato: ottimo

*** comparabile 3:**

Villetta di nuova costruzione situata nel Comune di Larciano, località San Rocco composta al piano terreno da soggiorno con angolo cottura, bagno e ripostiglio oltre adiacente garage; al piano primo da tre camere (una matrimoniale e due singole) disimpegno e bagno, oltre terrazzo accessibile dalla camera matrimoniale.

La zona giorno è collegata al giardino attraverso una loggia di ingresso ed un portico tergale.

prezzo rilevato: Euro 380.000,00

sconto sull'offerta: 20%

sup. convenzionale: mq. 152,00

stato: ottimo

Sulla base del prospetto di calcolo su base statistico - matematica secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (unito con il n. 50) è rilevabile pertanto che il valore medio unitario della villetta che potrà essere costruita nell'ambito dell'appezzamento di terreno è pari ad Euro/mq. 2.223,00 (Euro 349.000,00 : mq. 157,00).

Considerato che all'appezzamento di terreno destinato alla edificazione (convenzionalmente



denominato negli elaborati grafici progettuali "lotto 1") è stata attribuita dallo scrivente in modo proporzionale una potenzialità edificatoria pari a complessivi mq. 628 di S.U.L., ne consegue che il valore complessivo degli immobili che potranno essere edificati nell'ambito dello stesso è pari ad Euro 1.396.044,00 in conto tondo (mq. 628,00 x Euro/mq. 2.223,00).

Pertanto, considerato che la percentuale di incidenza dell'area muda (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) riferito all'attualità, è stata determinata dallo scrivente nella misura del 13% (20 x 0,65 : 100), ne consegue che il valore medio di mercato dell'area edificabile riferito all'attualità può essere determinato nella misura di Euro 181.483,00 in conto tondo (Euro 1.396.044,00 x 13%).

Il suddetto valore, riferito all'appezzamento di terreno edificabile costituente il bene n. 1 contraddistinto dal mappale n° 707, tiene conto dell'esistenza ed incidenza pro - quota dei terreni destinati a viabilità privata di uso comune costituenti il bene n° 2.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 48 le brochure pubblicitarie relative ai 3 comparabili utilizzati;
- con il n. 49 le interrogazioni effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione residenziale con la precisazione che:
 - * i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;
 - * i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto relativi agli immobili considerati sia con riferimento ai comparabili che a quelli oggetto di stima (entrambi costituiti da villette di nuova realizzazione previste con ottima efficienza energetica e confort abitativo);
- con il n. 50 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'area edificabile.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri
 Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 dell'intero (un mezzo) spettanti ai signori **** Omissis **** coniugi in regime di comunione legale (i residui diritti di 1/2 competono alla **** Omissis ****) sopra strisce di terreno destinate a stradello privato di accesso comune ai lotti denominati convenzionalmente "lotto 1" (oggetto della presente perizia) et "lotto 2" (lotto adiacente situato ad est di proprietà della **** Omissis ****) della superficie catastale complessiva di mq. 235, situate ad est rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 1 che precede.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 708, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 709, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri	1225,00 mq	148,14 €/mq	€ 181.483,00	100,00%	€ 181.483,00
Bene N° 2 - Terreno Larciano (PT) - frazione Biccimurri,	235,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		

via Biccimurri						
					Valore di stima:	€ 181.483,00



Valore di stima: € 181.483,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 172.408,85

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 5% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire:

- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi di qualsiasi genere;
- alle incertezze circa i tempi di emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Tribunale e quindi per la immissione nel possesso.

Lo scrivente segnala che nel caso di specie, trattandosi di un terreno edificabile compreso in una lottizzazione ed acquisito originariamente in proprietà del signor **** Omissis **** quale terreno agricolo, il prezzo ricavato dalla vendita giudiziaria potrebbe essere assoggettato alla tassazione progressiva IRPEF ed addizionali locali e ciò nella ipotesi in cui il contribuente non abbia già proceduto alla sua rivalutazione.

Si tratta tuttavia di una eventualità che al momento lo scrivente non è in grado di stabilire e/o quantificare, per mancanza di dati certi relativi al costo sostenuto per opere di urbanizzazione ed alla eventuale rivalutazione dell'area.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor **** Omissis **** sopra appezzamento di terreno destinato alla edificazione (convenzionalmente denominato negli elaborati grafici progettuali "lotto 6") della superficie catastale di mq. 770, con una volumetria di mc. 1184 attribuita dallo scrivente CTU in modo proporzionale in funzione della superficie dei lotti edificabili di proprietà dei signori **** Omissis **** (lotti n. 1 - 5 et 6) pari a complessivi mq. 2794 di superficie e volume edificabile attribuito agli stessi pari a mc. 4297 con l'atto ai rogiti del notaio Leonardo Ruta del 26/05/2011 rep. 128372/30620 in precedenza citato e con possibilità di edificare edifici con destinazione prevalentemente residenziale con altezza massima di ml. 7,50 posto in Comune di Larciano (PT) frazione Biccimurri, via di Biccimurri. L'appezzamento di terreno è compreso nel Piano Attuativo zona C1.2 - Comparto n. 5 - Tav. 5 posto in Comune di Larciano, frazione Biccimurri via Matteotti e via Biccimurri, della superficie catastale complessiva di mq. 16285, regolato da: -



Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree a favore del Comune di Larciano ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 19/06/2009 rep. 55031/30871 registrata a Pescia il 13/07/2009 al n. 337 serie 1T, trascritta a Pistoia il 16/07/2009 Reg. Gen. 6310 e Reg. Part. 3835 e Reg. Gen. 6311 Reg. Gen. 3836 (unita con il n. 1); - Atto di redistribuzione Aree a seguito di Lottizzazione Convenzionata con determinazione e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio in data 26/05/2011 rep. 128372 racc. n. 30620, registrato a Empoli il 13/06/2011 al n. 4249/1T (unito con il n. 2); - Atto di cessione di diritto di credito ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio del 26/05/2011 rep. 128371 racc. 30619, registrato a Empoli il 01/06/2011 al n. 4052/1T (unito con il n. 3). Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (che hanno comportato una spesa superiore agli oneri di urbanizzazione scomputabili) sono stati rilasciati ed emessi i seguenti provvedimenti autorizzativi: * Determinazione n. 204 del 29/04/2009 esecutiva, di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria; * Permesso a Costruire n. 6 del 01/03/2010 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (unito con il n. 4); * Determinazione n. 5 del 14/1/2011, esecutiva, di approvazione della variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria; * Permesso a Costruire n. 3 del 22/1/2011 in variante al Permesso n. 6/2010 (unito con il n. 5); * Determinazione n. 111 dell'11/4/2011, esecutiva, di approvazione modifiche verde pubblico e irrigazione alla Variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria - Permesso di Costruire n. 3 del 22/1/2011 (unita con il n. 6); * Deposito di progetto di stato finale ai sensi dell'articolo 83 bis comma 2 L.R. n. 40/2011 acquisito al n. 3481 di protocollo generale in data 19/03/2013 (unito con il n. 7); * C.I.L.A. per interventi di Edilizia Libera ai sensi dell'art. 136, comma 4 L.R. 64/2014 e s.m.i. acquisita al n. 11018 di protocollo in data 17/11/2017 per completamento opere mancanti di cui alla Convenzione Urbanistica del 19/06/2009 (unita con il n. 8); * Determinazione n. 115 del 18/06/2013 di individuazione nel dott. ing. Massimo Brachino con studio in Larciano, quale tecnico collaudatore delle opere di urbanizzazione. Con nota a mezzo PEC in data 27/12/2022 (unita quale doc. n. 9) indirizzata al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente, all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici, lo scrivente ha chiesto il rilascio di notizie e documentazioni riferite sia alle opere di urbanizzazione che allo sfruttamento dei lotti edificabili facenti parte del "comparto 5". Con nota a mezzo PEC in data 27/02/2023 (unita quale doc. 10) lo scrivente ha sollecitato il rilascio delle notizie e documentazioni di cui sopra. In considerazione del fatto che a distanza di oltre due mesi dal ricevimento delle comunicazioni di cui sopra, il Tecnico Istruttore del Comune di Larciano con nota a mezzo mail del giorno 06/03/2023 (unita quale doc. 11) anziché fornire le documentazioni richieste si è limitato a comunicare quanto segue: "come più volte comunicato non siamo in grado di dare risposte celeri in quanto siamo in mancanza di personale. Per la sua richiesta, possiamo comunicare che la lottizzazione in questione è già da diversi anni presa in carico dall'amministrazione e pertanto non sussistono più obblighi di convenzione o altro. Le attuali opere pubbliche sono accessibili al pubblico. Pertanto credo che le sia sufficiente per dare la conformità al lotto libero". Lo scrivente con successiva nota a mezzo PEC del giorno 07/03/2023 (unita quale doc. n. 12) ha segnalato al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente ed all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici quanto segue: "con riferimento alla comunicazione sotto riportata, pur comprendendo le ragioni addotte dal Geom. Alessandro Solazzo, lo scrivente deve tuttavia segnalare che la richiesta è stata formulata da oltre due mesi, per cui l'eventuale risposta non sarebbe stata comunque celere Premesso quanto sopra, nell'ottica di una reciproca collaborazione così come è sempre stato, occorre cercare un compromesso tra le carenze di personale di codesta Amministrazione Comunale e le necessità dello scrivente che deve adempiere al proprio incarico nei tempi stabiliti dal Tribunale, in modo tale da evitare la emissione di un provvedimento ordinativo da parte del Giudice dell'Esecuzione Quanto sopra per il motivo che alla pagina n° 8 del provvedimento di incarico del Giudice che lo scrivente unisce nuovamente è specificato che: "Gli Uffici Pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico". Stante quanto sopra Vi chiedo cortesemente di dare risposte esaustive attraverso una lettera ufficiale da trasmettere a mezzo PEC in risposta alla nota del 21.12.2022 contenente le risposte indispensabili per poter procedere alla redazione della perizia tecnico estimativa degli immobili pignorati, compresa la trasmissione dei documenti in possesso di codesta



Amministrazione ed in particolare: - copia del verbale di collaudo e di presa in carico in favore dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo zona C1.2 - comparto 5 e dichiarazione che non sussistono obblighi di alcun genere a carico dei futuri aggiudicatari/acquirenti i singoli lotti edificabili; - notizie in merito alla possibilità di poter dare attuazione alla edificazione dei vari lotti, con la richiesta di singoli Permessi di Costruire, senza necessità di un Piano di Lottizzazione o di un Progetto Unitario di sistemazione edilizia (previsione quest'ultima riportata nella scheda norma delle NTA - pagina n° 144); - notizie in merito agli oneri dovranno essere corrisposti all'Amministrazione Comunale per il rilascio dei singoli Permessi di Costruire, tenuto conto che i lottizzanti hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria; - notizie in merito al periodo temporale di validità delle previsioni di cui alla variante n° 7 al R.U., considerato che la stessa è stata approvata con delibera di CC n° 11 del 30.03.2017 e, salvo errore, ha validità quinquennale, con specificato se nel caso di specie sussistono deroghe e comunque quale sia la scadenza per poter depositare la richiesta di Permesso di Costruire; quanto sopra in modo tale da poterne rendere edotti i soggetti potenzialmente interessati all'acquisto; - notizie in merito alla ripartizione della S.U.L. max pari a complessivi mq. 4.670 tra i vari lotti. In particolare lo scrivente chiede di conoscere se la ripartizione sia vincolata a decisioni del Comune di Larciano ovvero possa essere definita direttamente tra i soggetti proprietari delle aree così come risultante dall'atto pubblico di redistribuzione aree a seguito di lottizzazione convenzionata e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta in data 26.05.2011 rep. 128372/30620, unito alla presente". In esito a quanto sopra il responsabile del Procedimento del Comune di Larciano geom Alessandro Solazzo con nota a mezzo PEC in data 17/03/2023 prot. n. 3022 ha comunicato quanto segue; "- Le opere di urbanizzazione previste nel permesso a costruire n. 6 del 2010 sono state interamente realizzate e prese in carico dall'amministrazione comunale con determina n. 367 del 10/08/2018, con il relativo collaudo e svincolo della polizza fideiussoria. Pertanto alla luce di quanto sopra non sussistono carichi pendenti o altri vincoli legati alla lottizzazione e alle opere. - L'attuazione dei lotti può avvenire singolarmente dopo la presentazione di idonea istanza. Ad oggi non risultano presentate nessuna istanza. - Non sussistono vincoli comunali per la ripartizione della SUL. La ripartizione può avvenire a seguito di accordi tra privati. - In fase di attuazione dei singoli lotti, l'unico tributo da corrispondere è quello relativo al costo di costruzione, in quanto gli oneri di urbanizzazione sono stati interamente scomputati a seguito delle opere di cui sopra. - Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni". La nota suddetta con la documentazione ad essa allegata comprendente: - copia concessione edilizia; - ultimazione lavori; - copia tavola stato finale; - determina per presa incarico opere; - collaudo tecnico; viene unita quale doc. 13. L'esame della documentazione sopra menzionata ha permesso di rilevare tuttavia che al deposito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione risulta unita, tra l'altro, una nota di Acque spa recante il protocollo 0007020/2013 del 05/02/2013 che indica quanto segue: "In riferimento alle opere riguardanti la costruzione della rete idrica e fognaria nella zona in oggetto, vista la Vostra richiesta del 25/01/2013 ns protocollo. 5072, si comunica quanto segue: - è stata ultimata la realizzazione della condotta idrica nel nuovo tratto di strada di collegamento tra via Cosci e via Biccimurri, il tutto mediante la posa in opera di tubazione in ghisa sferoidale del diametro di 100 mm; - è stata ultimata la realizzazione della condotta fognaria lungo parte della nuova viabilità pubblica di collegamento tra via Cosci e Via Biccimurri, il tutto mediante la posa in opera di tubazione in Pvc rigido SN8 del diametro di 200 mm; - Acque spa ha effettuato un pre-collaudo di entrambi i servizi realizzati ottenendo esito positivo, le opere risultano conformi al progetto presentato e sono state eseguite a regola d'arte. Si precisa che il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri indicato nel parere rilasciato da questa Società in data 06.12.2010 con prot. 77413 e nei relativi preventivi di spesa successivi; questa Società si riserva pertanto di richiedere nuovamente il collaudo di entrambi i servizi realizzati al completamento delle opere suddette. Il documento non costituisce Autorizzazione né all'allacciamento fognario né a quello



idrico". Al fine di chiarire se le problematiche esposte nella citata nota di Acque spa del 25/01/2013 siano state o meno nel frattempo risolte, o comunque se tutti gli oneri e spese a ciò necessarie facciano interamente carico all'Amministrazione Comunale di Larciano, lo scrivente con nota PEC del giorno 16/04/2023 (unita con il n. 14) ha segnalato al Sindaco del suddetto Comune quanto segue: "con riferimento alla nota PEC sotto riportata per trascrinamento ed in particolare alla comunicazione di Acque Spa recante il numero di protocollo 0007020/2013 e la data del 05.02.2013 (allegata al deposito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione e di seguito unita nuovamente per comodità di lettura), è rilevabile quanto segue: "Si precisa che il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri indicato nel parere rilasciato da questa Società in data 06.12.2010 con prot. 77413 e nei relativi preventivi di spesa successivi; questa Società si riserva pertanto di richiedere nuovamente il collaudo di entrambi i servizi realizzati al completamento delle opere suddette. Il documento non costituisce Autorizzazione né all'allacciamento fognario né a quello idrico" Stante quanto sopra e considerato che nella nota di risposta prot. n° 3022 del 17.03.2023 di codesta Spett.le Amministrazione è indicato che "le opere di urbanizzazione previste nel Permesso di Costruire n° 6 del 2010 sono state interamente realizzate e prese in carico dall'Amministrazione Comunale con determina n° 367 del 10.08.2018, con il relativo collaudo e svincolo della polizza fideiussoria. Pertanto alla luce di quanto sopra non sussistono carichi pendenti o altri vincoli legati alla lottizzazione e alle opere"; lo scrivente ritiene che tutte le opere e relativi costi economici indicati nella suddetta nota di Acque Spa, compresi quelli afferenti i collaudi delle condotte idriche e fognarie, facciano carico esclusivamente al Comune di Larciano Chiede tuttavia conferma di quanto sopra in modo tale da poterne rendere edotti i potenziali soggetti interessati all'acquisto dei lotti edificabili Nel contempo CHIEDE altresì di conoscere a quanto ammonti il costo delle opere indicate da Acque Spa nei preventivi di spesa citati e considerato che si tratta di preventivi di spesa risalenti all'anno 2011, se dette opere sono state o meno realizzate o quantomeno programmate, considerato che il mancato allacciamento fognario ed idrico dei lotti edificabili di fatto impedisce all'attualità ed impedirà anche nel futuro, di rendere agibili ed abitabili gli immobili che verranno costruiti sui singoli lotti. Poiché lo scrivente deve provvedere al deposito della perizia entro la fine del corrente mese di aprile, CHIEDE cortesemente che le risposte vengano fornite nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre la data suddetta". Con nota a mezzo PEC in data 03/05/2023 lo scrivente ha sollecitato le risposte di cui alla precedente PEC del giorno 16/04/2023 assegnando termine di giorni 5. In esito a quanto sopra il Comune di Larciano con nota PEC del 05/05/2023 recante il n. 4912 di protocollo (unita con il n. 15) ha segnalato quanto segue: "In riferimento alla Sua richiesta del 16/04/2023 acquisita al protocollo generale dell'ente in data 17/04/2023 (protocollo. 4123) con la presente siano a comunicare quanto segue: 1. Si conferma quanto riportato da Acque spa nella nota numero di protocollo 0007020/2013 in data 05/02/2013 dalla quale si evince che "... il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri". 2. il Potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri non è stato realizzato né ancora previsto nel piano delle opere di questa Amministrazione comunale in quanto ad oggi, per i lotti di cui trattasi, non sono state ancora presentate richieste di edificazione. 3. Quanto ai costi di realizzazione di tale potenziamento, indicati nei preventivi a cui viene fatto riferimento risalenti al 2011, risultano superati dato il lungo lasso di tempo intercorso. Nel momento in cui l'Amministrazione procederà ad inserire l'opera nella programmazione delle proprie opere pubbliche, si procederà a richiedere specifico preventivo". Il Comune di Larciano è situato nella Valdinievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali del Montalbano giunge fino al Padule di Fucecchio. Il territorio del Montalbano presenta una notevole varietà di paesaggio, caratterizzato dai tratti collinari, seguiti da una zona paludosa adiacente al bosco di Chiusi. Nel territorio Comunale sono insediate numerose attività produttive artigianali specializzate nella produzione di materiali per la casa (scope, spazzole, strofinacci, oggetti in plastica etc) nonché attività a carattere prettamente agricolo. Anche la frazione Biccimurri, dove si trova la lottizzazione è caratterizzata sia da vasti appezzamenti di terreno agricolo che da opifici a carattere



artigianale/industriale ed insediamenti residenziali, anche di buon livello costruttivo. L'appezzamento di terreno destinato alla edificazione dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla attuale ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comune costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla lottizzazione convenzionata e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 722, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 116.410,00

La redazione della presente stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che lo scopo è quello di determinare il valore venale in comune commercio dei beni in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici, per i quali può essere considerato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia è effettuata.

Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato". La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici monoparametrici, basata sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;
- metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; sono basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzati come procedimenti.

Nel caso in esame, in considerazione delle caratteristiche, previsioni urbanistiche e tipologia del bene oggetto di stima, dello scopo della valutazione (determinazione del valore di mercato del bene al fine di stabilire il prezzo a base d'asta), nonché della circostanza che per il terreno edificabile in esame risulta consentita la trasformazione (giuridica e tecnica) in altri beni, in quanto lo stesso potrà accogliere un complesso edilizio con destinazione residenziale (ovvero direzionale/commerciale) lo scrivente ha ritenuto di redigere la presente stima secondo la metodologia indiretta attraverso la ricerca dell'incidenza percentuale dell'area nuda edificabile (o costo netto prima dell'inizio della costruzione).

L'incidenza percentuale delle aree edificabili, varia in funzione della localizzazione (periferica, semicentrale, centrale), del tipo di edilizia realizzabile (residenziale, commerciale, artigianale, industriale etc), dell'indice di edificabilità e della disponibilità di aree in una determinata zona urbanistica.

Nel ricercare il valore venale della porzione edificabile dell'area in oggetto lo scrivente ha proceduto nel modo seguente:

- 1 - ricerca della capacità edificatoria misurata in mq. lordi di edifici residenziali;
- 2 - ricerca dell'incidenza dell'area nella determinazione del valore di mercato del mq. lordo edificabile;
- 3 - ricerca del valore di mercato del mq lordo per le varie destinazioni d'uso.

Il valore dell'area è stato desunto con i maggiori approfondimenti che seguono, come prodotto dei tre termini anzidetti:



Valore dell'area = superficie lorda edificabile x incidenza percentuale dell'area x valore edificio residenziale.

Il prezzo commerciale di un metro quadrato di superficie commerciale è la sommatoria di tutti i costi che deve sostenere l'imprenditore nel corso della realizzazione, ivi compreso l'utile dell'impresa.

Le voci costitutive del costo sono le seguenti:

- costo dell'opera;
- oneri professionali (progettisti e direttore dei lavori architettonici e strutturali, per la sicurezza, per gli impianti, collaudatori, intermediari, etc);
- oneri concessori (solo costo di costruzione oltre eventuale costo pro - quota potenziamento rete idrica di Acque Spa a partire dalla lottizzazione sino a giungere al collettore principale di via G. Matteotti e ciò ove non vi provveda direttamente l'Amministrazione Comunale);
- costo delle opere strutturali;
- costo delle opere impiantistiche;
- costo delle opere di finitura;
- costo delle opere esterne di recinzione e di arredo;
- oneri fiscali;
- utili di impresa.

Determinanti ai fini dell'appetibilità di un'area, oltre all'ubicazione ed alla morfologia, sono i seguenti fattori:

- la presenza di viabilità e servizi adeguati alle esigenze correnti;
- l'agevole possibilità di eseguire gli allacciamenti ai servizi fondamentali (luce, acqua, metano, fognature etc), trattandosi di un lotto di terreno già urbanizzato;
- la dimensione del lotto.

L'ubicazione, l'entità del lotto, le destinazioni d'uso ivi previste, la posizione altimetrica del terreno rispetto alla pubblica via, sono state tali da far ritenere congrua un'incidenza dell'area nella misura del 20% del valore dell'edificato potenziale.

La suddetta percentuale di incidenza del costo - valore del terreno edificabile sulle quotazioni di mercato dei fabbricati residenziali realizzabili nell'ambito delle aree, rappresentano la parte della quotazione che è attribuibile a:

- 1 - costo di acquisto dell'area;
- 2 - oneri fiscali relativi all'acquisto e all'ottenimento dei Permessi di Costruire;
- 3 - oneri finanziari sul costo iniziale dell'area dalla data di acquisto a quella di ultimazione della costruzione (in genere i tre anni teorici);
- 4 - utile lordo normale spettante al promotore edilizio per remunerare l'investimento effettuato.

Pertanto la stessa percentuale è riferita al momento finale della nuova costruzione.

L'individuazione dell'incidenza dell'area nuda (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) si effettua moltiplicando la percentuale di incidenza pari come già detto al 20% per il coefficiente teorico 0,65 quale che sia l'ubicazione dell'area, sempreché essa sia legalmente edificabile in base agli strumenti urbanistici attuativi.

Ne consegue pertanto che la percentuale di incidenza dell'area nuda così come lo è all'attualità il terreno edificabile oggetto della presente perizia (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) è pari al 13% ($20 \times 0,65 : 100$).

Sulla base delle previsioni progettuali inerenti il lotto di terreno in oggetto (e quindi dagli indici desunti dagli strumenti urbanistici vigenti e dagli atti notarili di compravendita/permuta tra i vari lottizzanti) è



emersa la possibilità di poter realizzare una volumetria pari a mc. 1.184,00 corrispondente ad una superficie utile lorda complessiva pari a mq. 395,00 (mc. 1.184 : mt. 3,00).

Lo scrivente di seguito ha determinato il valore commerciale riferito alla potenzialità edificatoria dell'area, sulla base dell'attuale contingenza del mercato immobiliare, attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento. Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima. Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi uniti corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.

Al fine di poter determinare il valore commerciale utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), tutti situati in Comune di Larciano, costituiti da villette di civile abitazione aventi caratteristiche simili a quelle che potranno essere edificati nell'ambito del lotto di terreno di che trattasi, di seguito riportati:

* comparabile 1:

Villetta di nuova costruzione situata nel Comune di Larciano, in zona residenziale vicina a tutti i servizi e con ampi spazi verdi, corredata da giardino e posti auto, composta da ampio soggiorno - cucina, camera matrimoniale con guardaroba, camera singola e due bagni, corredata da zona lavanderia e loggiato

prezzo rilevato: Euro 325.000,00



sconto sull'offerta: 20%
sup. convenzionale: mq. 115,00
stato: ottimo

* comparabile 2:

Villetta di nuova costruzione situata nel Comune di Larciano, in zona residenziale vicina a tutti i servizi e con ampi spazi verdi, corredata da giardino e posti auto, composta da ampio soggiorno - cucina, camera matrimoniale con guardaroba, camera singola e due bagni, corredata da zona lavanderia e loggiato

prezzo rilevato: Euro 340.000,00

sconto sull'offerta: 20%

sup. convenzionale: mq. 120,00

stato: ottimo

* comparabile 3:

Villetta di nuova costruzione situata nel Comune di Larciano, località San Rocco composta al piano terreno soggiorno con angolo cottura, bagno e ripostiglio oltre adiacente garage; al piano primo da tre camere (una matrimoniale e due singole) disimpegno e bagno, oltre terrazzo accessibile dalla camera matrimoniale.

La zona giorno è ben collegata al giardino attraverso loggia ingresso ed un portico tergale

prezzo rilevato: Euro 380.000,00

sconto sull'offerta: 20%

sup. convenzionale: mq. 152,00

stato: ottimo

Sulla base del prospetto di calcolo su base statistico - matematica secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (unito con il n. 51) è rilevabile pertanto che il valore medio unitario della villetta che potrà essere costruita nell'ambito dell'appezzamento di terreno è pari ad Euro/mq. 2.267,00 (Euro 334.000,00 : mq. 150,00).

Considerato che all'appezzamento di terreno destinato alla edificazione (convenzionalmente denominato negli elaborati grafici progettuali "lotto 6") è stata attribuita una potenzialità edificatoria pari a complessivi mq. 395 di S.U.L., ne consegue che il valore complessivo degli immobili che potranno essere edificati nell'ambito dello stesso è pari ad Euro 895.465,00 in conto tondo (mq. 395,00 x Euro/mq. 2.267,00).

Pertanto, considerato che la percentuale di incidenza dell'area muda (o costo netto prima dell'inizio della costruzione) riferito all'attualità, è stata determinata dallo scrivente nella misura del 13% (20 x 0,65 : 100), ne consegue che il valore medio di mercato dell'area edificabile riferito all'attualità potrà essere determinato nella misura di Euro 116.410,00 in conto tondo (Euro 895.465,00 x 13%).

Il suddetto valore, riferito all'appezzamento di terreno edificabile costituente il bene n. 3 contraddistinto dal mappale n° 722, tiene conto dell'esistenza ed incidenza pro - quota dei terreni destinati a viabilità di uso comune costituenti i beni n° 4 - n° 5 - n° 6 et n° 7.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 48 le brochure pubblicitarie relative ai 3 comparabili utilizzati;
- con il n. 49 le interrogazioni effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione residenziale con la precisazione che:

* i valori minimi e massimi pubblicati dall'OMI rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono inclusi nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza;

* i suddetti valori rappresentano una indicazione di massima e non possono sostituirsi alla valutazione analitica basata su molteplici elementi di confronto relativi agli immobili considerati sia con riferimento

ai comparabili che a quelli oggetto di stima (entrambi costituiti da villette di nuova realizzazione previste con ottima efficienza energetica e confort abitativo);
- con il n. 51 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'area edificabile.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor **** Omissis **** sopra striscia di terreno della superficie catastale di mq. 331, situata a nord rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 3.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 561, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 680, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
Diritti di piena proprietà pari ad 6743/10000 spettanti al signor **** Omissis **** (i residui diritti competono al signor **** Omissis ****) sopra striscia di terreno destinata a stradello di accesso privato, comune ai lotti denominati convenzionalmente negli elaborati progettuali lotti n. "6" et "7", della superficie catastale complessiva di mq. 200, situata ad ovest rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 3.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 718, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 719, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6743/10000)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
Diritti di piena proprietà pari ad 2167/5000 spettanti al signor **** Omissis **** (i residui diritti competono in parte al signor **** Omissis ****) sopra striscia di terreno destinata a stradello di accesso privato, comune ai lotti denominati convenzionalmente negli elaborati progettuali lotti n. 4-5-6-7 della superficie catastale complessiva di mq. 222, situata ad sud rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 3.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 721, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2167/5000)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
Diritti di piena proprietà pari ad 4334/10000 spettanti ai signori **** Omissis **** coniugi in regime di comunione legale dei beni (i residui diritti competono in parte al signor **** Omissis **** ed in parte alla signora **** Omissis ****) sopra striscia di terreno destinata a stradello di accesso privato, comune ai lotti denominati convenzionalmente negli elaborati progettuali lotti n. 3 - 4 - 5 della superficie catastale complessiva di mq. 120, situata ad est rispetto bene n. 6 che precede.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 716, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4334/10000)
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** coniugi in regime di comunione legale dei beni, sopra due strisce di terreno edificabile facenti parte del lotto convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali "lotto 5" aventi una superficie catastale di mq. 106. La residua porzione del lotto n. 5 contraddistinta dal mappale n. 720 con superficie catastale di mq. 693 risulta di proprietà del signor **** Omissis **** e non colpita dal pignoramento immobiliare. La superficie complessiva del lotto di terreno edificabile denominato convenzionalmente negli elaborati progettuali "lotto n. 5" è pari a mq. 799 (dei quali mq. 106 costituenti il presente bene n. 8) ed i restanti,

come già detto, non colpiti dal pignoramento immobiliare). La volumetria pari a mc. 1229 attribuita dallo scrivente CTU in modo proporzionale al lotto convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali lotto n. 5 in funzione della superficie dei lotti edificabili di proprietà dei signori **** Omissis **** (lotti n. 1 - 5 et 6) pari a complessivi mq. 2794 di superficie e volume edificabile attribuito agli stessi pari a mc. 4297 con l'atto ai rogiti del notaio Leonardo Ruta del 26/05/2011 rep. 128372/30620 in precedenza citato, consente di poter edificare edifici con destinazione prevalentemente residenziale con altezza massima di mt. 7,50. Pertanto dei complessivi mc. 1229 di competenza del lotto convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali "lotto 5", mc. 163 competono al presente bene n. 8 ed i restanti mc. 1066 competono al mappale n. 720 non colpito dal pignoramento immobiliare. Per quanto concerne la storia del Piano Attuativo zona C 1.2 - comparto n. 5, lo scrivente rimanda al contenuto del paragrafo intitolato "descrizione" riferito al bene n. 3 ed ai documenti in esso richiamati.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 723, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 711, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 16.025,08

Relativamente al bene n. 8 lo scrivente ribadisce che trattasi di una piccola striscia di terreno a forma triangolare avente superficie di mq. 106 facente parte del lotto denominato convenzionalmente negli elaborati grafici progettuali quale "lotto n. 5" con potenzialità edificatoria pari a mc. 163 ed a mq. 54 di SUL.

Pertanto la predetta potenzialità potrà essere utilizzata mediante accorpamento a quella del contiguo mappale n. 720 (appartenente al signor **** Omissis **** e non colpito dal pignoramento immobiliare) con superficie catastale di mq. 693 e potenzialità edificatoria pari rispettivamente a mc. 1066,00 di volume ed a mq. 356 di SUL. ovvero mediante trasferimento in favore del bene n. 3.

Rilevato che sulla base delle considerazioni di stima formulate per il bene n. 3 è emerso che il valore medio di mercato dell'area edificabile è pari a circa €/mq. 151,18 ne consegue che il valore attuale di mercato dell'area edificabile costituente il bene n. 8 è pari ad Euro 16.025,08 (mq. 106 x €/mq. 151,18)

Il suddetto amore riferito alla striscia di terreno edificabile contraddistinta dai mappali n. 711 et n. 723 tiene conto dell'esistenza ed incidenza pro-quota dei terreni destinati a viabilità privata di uso comune costituente i beni n. 4 - 5 - 6 - 7.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	770,00 mq	151,18 €/mq	€ 116.410,00	100,00%	€ 116.410,00
Bene N° 4 - Terreno Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	331,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 5 - Terreno Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	200,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 6 - Terreno Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	222,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 7 - Terreno Larciano (PT) - frazione Biccimurri,	120,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		

via di Biccimurri					
Bene N° 8 - Terreno edificabile Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri	106,00 mq	151,18 €/mq	€ 16.025,08	100,00%	€ 16.025,08
Valore di stima:					€ 132.435,08

Valore di stima: € 132.435,08

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 125.813,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 5% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire:

- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi di qualsiasi genere;
- alle incertezze circa i tempi di emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Tribunale e quindi per la immissione nel possesso.

Lo scrivente segnala che nel caso di specie, trattandosi di un terreno edificabile compreso in una lottizzazione ed acquisito originariamente in proprietà del signor **** Omissis **** quale terreno agricolo, il prezzo ricavato dalla vendita giudiziaria potrebbe essere assoggettato alla tassazione progressiva IRPEF ed addizionali locali e ciò nella ipotesi in cui il contribuente non abbia già proceduto alla sua rivalutazione.

Si tratta tuttavia di una eventualità che al momento lo scrivente non è in grado di stabilire e/o quantificare, per mancanza di dati certi relativi al costo sostenuto per opere di urbanizzazione ed alla eventuale rivalutazione dell'area.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

* Con nota a mezzo PEC/raccomandata AR in data 07/11/2022 (unita con il n. 52) lo scrivente ha comunicato agli esecutati, al creditore precedente ed ai comproprietari, l'avvenuta accettazione dell'incarico e la data programmata per l'inizio delle operazioni peritali e per la effettuazione dell'accertamento sopralluogo;

* in data 16/01/2023 alle ore 14,30 in Comune di Larciano (PT) Via Biccimurri snc presso gli appezzamenti di terreno colpiti dal pignoramento immobiliare sono iniziate le operazioni peritali alla presenza del sottoscritto CTU e del geometra Leonardo Neri, consulente tecnico del dott. Ferdinando Cosci, giusta la delega unita al verbale della riunione (all. n. 53);

* con nota a mezzo PEC/raccomandata A.R. in data 12/05/2023 (unita con il n. 54) lo scrivente ha trasmesso al creditore precedente ed agli esecutati, la CTU che precede, segnalando loro che potranno depositare in PCT

note critiche ed osservazioni alla relazione peritale, sino a 15 giorni prima dell'udienza, purché sia stato provveduto entro lo stesso termine ad inviarle anche allo scrivente.



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 09/05/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bisogni Felice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree a favore del Comune di Larciano ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 19/06/2009 rep. 55031/30871 registrata a Pescia il 13/07/2009 al n. 337 serie 1T, trascritta a Pistoia il 16/07/2009 Reg. Gen. 6310 e Reg. Part. 3835 e Reg. Gen. 6311 Reg. Gen. 3836
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di redistribuzione Aree a seguito di Lottizzazione Convenzionata con determinazione e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio in data 26/05/2011 rep. 128372 racc. n. 30620, registrato a Empoli il 13/06/2011 al n. 4249/1T
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di cessione di diritto di credito ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio del 26/05/2011 rep. 128371 racc. 30619, registrato a Empoli il 01/06/2011 al n. 4052/1T
- ✓ N° 4 Altri allegati - Permesso a Costruire n. 6 del 01/03/2010 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione
- ✓ N° 5 Altri allegati - Permesso a Costruire n 3 del 22/1/2011 in variante al Permesso n. 6/2010
- ✓ N° 6 Altri allegati - Determinazione n. 111 dell'11/4/2011, esecutiva, di approvazione modifiche verde pubblico e irrigazione alla Variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria - Permesso di Costruire n. 3 del 22/1/2011
- ✓ N° 7 Altri allegati - Deposito di progetto di stato finale ai sensi dell'articolo 83 bis comma 2 L.R. n. 40/2011 acquisito al n. 3481 di protocollo generale in data 19/03/2013
- ✓ N° 8 Altri allegati - C.I.L.A. per interventi di Edilizia Libera ai sensi dell'art. 136, comma 4 L.R. 64/2014 e s.m.i. acquisita al n. 11018 di protocollo in data 17/11/2017 per completamento opere mancanti di cui alla Convenzione Urbanistica del 19/06/2009
- ✓ N° 9 Altri allegati - nota a mezzo PEC in data 27/12/2022 indirizzata al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente ed all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici, per richiesta di notizie e documentazioni riferite sia alle opere di urbanizzazione che allo sfruttamento dei lotti edificabili facenti parte del "comparto 5"



- ✓ N° 10 Altri allegati - nota a mezzo PEC in data 27/02/2023 per sollecito rilascio delle notizie e documentazioni
- ✓ N° 11 Altri allegati - nota a mezzo mail del giorno 06/03/2023 del Tecnico Istruttore del Comune di Larciano
- ✓ N° 12 Altri allegati - nota a mezzo PEC del giorno 07/03/2023 indirizzata al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente e all' Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici per richiesta di precisazioni
- ✓ N° 13 Altri allegati - nota a mezzo PEC in data 17/03/2023 prot. n. 3022 del responsabile del Procedimento del Comune di Larciano geom Alessandro Solazzo
- ✓ N° 14 Altri allegati - nota PEC del giorno 16/04/2023 al Sindaco del Comune di Larciano per richiesta chiarimenti
- ✓ N° 15 Altri allegati - risposta del Comune di Larciano trasmessa a mezzo PEC in data 05/05/2023
- ✓ N° 16 Altri allegati - ingrandimento del foglio di mappa n. 12 del Catasto Terreni del Comune di Larciano sul quale l'appezzamento di terreno edificabile (mappale n. 707- costituente il bene n. 1) è evidenziato con colorazione fucsia, mentre le strisce di terreno costituenti il bene n. 2, destinate a stradelli di accesso, sono evidenziate con colorazione azzurra
- ✓ N° 17 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae la viabilità interna alla lottizzazione e le ulteriori opere di urbanizzazione
- ✓ N° 18 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae l'appezzamento di terreno destinato alla edificazione costituente il lotto n. 1
- ✓ N° 19 Altri allegati - visura storica catastale per immobile relativa al terreno edificabile (bene n. 1) con un estratto del foglio di mappa n. 12 del Catasto Terreni del Comune di Larciano
- ✓ N° 20 Altri allegati - visure catastali relative ai terreni destinati a stradelli di accesso al lotto 1
- ✓ N° 21 Altri allegati - 21.1- atto pubblico di permuta ricevuto dal notaio Ruta Leonardo in data 02/12/2016 rep. 136889/36726 - 21.2 atto pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Ruta Leonardo in data 02/12/2016 rep. 136892/36728;
- ✓ N° 22 Altri allegati - nota di iscrizione di ipoteca giudiziale Reg. Part. 774 del 05/07/2013 unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022
- ✓ N° 23 Altri allegati - atto pubblico di costituzione di ipoteca, la nota di Iscrizione e le domande di annotazione n. 1647 e n. 2180 dell'anno 2022
- ✓ N° 24 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 398 del 28/01/2014 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022
- ✓ N° 25 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 6834 del 06/10/2022
- ✓ N° 26 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dei terreni contraddistinti dai mappali n. 707-708-709 costituenti il lotto n. 1
- ✓ N° 27 Altri allegati - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Larciano in data 20/01/2023 prot. 828 oltre ad un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA



- ✓ N° 28 Altri allegati - ingrandimento del foglio di mappa n. 12 del Catasto Terreni del Comune di Larciano sul quale l'appezzamento di terreno edificabile (mappale n. 722) è evidenziato con colorazione arancio, mentre le strisce di terreno costituenti i beni n. 4 - 5- 6 -7, destinate a stradelli di accesso privato a servizio dei lotti convenzionalmente denominati negli elaborati progettuali 4 - 5 - 6- 7, sono evidenziate con colorazione verde
- ✓ N° 29 Altri allegati - documentazione fotografica che ritrae l'appezzamento di terreno destinato alla edificazione costituente il bene n. 3
- ✓ N° 30 Altri allegati - visura storica per immobile relativa al bene n. 3
- ✓ N° 31 Altri allegati - visura storica per immobile relativa al bene n. 4
- ✓ N° 32 Altri allegati - visura storica per immobile relativa al bene n. 5
- ✓ N° 33 Altri allegati - visura storica per immobile relativa al bene n. 6
- ✓ N° 34 Altri allegati - documentazione catastale relativa al bene n. 7
- ✓ N° 35 Altri allegati - visura storica per immobile relative al bene n. 8
- ✓ N° 36 Altri allegati - nota di trascrizione reg. part. 3882 del 11/10/1982
- ✓ N° 37 Altri allegati - nota di trascrizione reg. part. 823 del 01/02/1991
- ✓ N° 38 Altri allegati - elenco sintetico delle formalità rilevate a carico del terreno contraddistinto dal mappale n. 722 del foglio di mappa n. 12
- ✓ N° 39 Altri allegati - Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale Reg. Part. 749 del 02/07/2013 unitamente alle domande di annotazione n. 1645 e n. 2178 dell'anno 2022
- ✓ N° 40 Altri allegati - Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale Reg. Part. 748 del 02/07/2013 e domande di annotazione n. 1644 e n. 2178 del 2022
- ✓ N° 41 Altri allegati - nota di trascrizione di pignoramento immobiliare Reg. Part. 4778 del 07/10/2013 unitamente alle domande di annotazione n. 1537 - n. 1648 et n. 2181 dell'anno 2022
- ✓ N° 42 Altri allegati - nota di trascrizione di pignoramento immobiliare Reg. Part. 5823 del 12/12/2013 unitamente alle domande di annotazione n. 1538 - n. 1649 et n. 2182 dell'anno 2022
- ✓ N° 43 Altri allegati - elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei terreni contraddistinti dai mappali n. 561 e n. 680 del foglio di mappa n. 12
- ✓ N° 44 Altri allegati - elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei terreni contraddistinti dai mappali n. 718 et 719 del foglio di mappa n. 12
- ✓ N° 45 Altri allegati - elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei terreni contraddistinti dal mappale n. 721 del foglio di mappa n. 12
- ✓ N° 46 Altri allegati - elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei terreni contraddistinti dal mappale n. 716 del foglio di mappa n. 12
- ✓ N° 47 Altri allegati - elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei terreni contraddistinti dal mappale n. 723-711 del foglio di mappa n. 12
- ✓ N° 48 Altri allegati - brochure pubblicitarie relative ai 3 comparabili utilizzati per la valutazione del lotto n. 1 et 2



- ✓ N° 49 Altri allegati - interrogazioni effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferite ad immobili con destinazione residenziale
- ✓ N° 50 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'area edificabile lotto n. 1
- ✓ N° 51 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale dell'area edificabile lotto n. 2
- ✓ N° 52 Altri allegati - nota a mezzo PEC/raccomandata AR in data 07/11/2022 per comunicazione agli esecutori, al creditore procedente ed ai comproprietari, l'avvenuta accettazione dell'incarico e la data programmata per l'inizio delle operazioni peritali e per la effettuazione dell'accertamento sopralluogo
- ✓ N° 53 Altri allegati - verbale del 16/01/2023 alle ore 14,30 per sopralluogo in Comune di Larciano (PT) Via Biccimurri snc presso gli appezzamenti di terreno
- ✓ N° 54 Altri allegati - nota a mezzo PEC/raccomandata A.R. in data 12/05/2023 per trasmissione della CTU al creditore procedente ed agli esecutati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** coniugi in regime di comunione legale dei beni, sopra appezzamento di terreno destinato alla edificazione (convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali "lotto 1") della superficie catastale di mq. 1225, con una volumetria di mc. 1884 attribuita dallo scrivente CTU in modo proporzionale in funzione della superficie dei lotti edificabili di proprietà dei signori **** Omissis **** (lotti n. 1 - 5 et 6) pari a complessivi mq. 2794 di superficie e volume edificabile attribuito agli stessi pari a mc. 4297 con l'atto dai rogiti del notaio Leonardo Ruta del 26/05/2011 rep. 128372/30620 in appresso menzionato e con possibilità di edificare edifici con destinazione prevalentemente residenziale, con altezza massima di ml. 7,5 posto in Comune di Larciano (PT) frazione Biccimurri, via di Biccimurri. L'appezzamento di terreno è compreso nel Piano Attuativo zona C1.2 - Comparto n. 5 - Tav. 5 posto in Comune di Larciano, frazione Biccimurri via Matteotti e via Biccimurri, della superficie catastale complessiva di mq. 16285, regolato da: - Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree a favore del Comune di Larciano ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 19/06/2009 rep. 55031/30871 registrata a Pescia il 13/07/2009 al n. 337 serie 1T, trascritta a Pistoia il 16/07/2009 Reg. Gen. 6310 e Reg. Part. 3835 e Reg. Gen. 6311 Reg. Gen. 3836 (unita con il n. 1); - Atto di redistribuzione Aree a seguito di Lottizzazione Convenzionata con determinazione e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio in data 26/05/2011 rep. 128372 racc. n. 30620, registrato a Empoli il 13/06/2011 al n. 4249/1T (unito con il n. 2); - Atto di cessione di diritto di credito ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio del 26/05/2011 rep. 128371 racc. 30619, registrato a Empoli il 01/06/2011 al n. 4052/1T (unito con il n. 3). Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (che hanno comportato una spesa superiore agli oneri di urbanizzazione scomputabili) sono stati rilasciati ed emessi i seguenti provvedimenti autorizzativi: * Determinazione n. 204 del 29/04/2009 esecutiva, di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria; * Permesso a Costruire n. 6 del 01/03/2010 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (unito con il n. 4); * Determinazione n. 5 del 14/1/2011, esecutiva, di approvazione della variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria; * Permesso a Costruire n. 3 del 22/1/2011 in variante al Permesso n. 6/2010 (unito con il n. 5); * Determinazione n. 111 dell'11/4/2011, esecutiva, di approvazione modifiche verde pubblico e irrigazione alla Variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria - Permesso di Costruire n. 3 del 22/1/2011 (unita con il n. 6); * Deposito di progetto di stato finale ai sensi dell'articolo 83 bis comma 2 L.R. n. 40/2011 acquisito al n. 3481 di protocollo generale in data 19/03/2013 (unito con il n. 7); * C.I.L.A. per interventi di Edilizia Libera ai sensi dell'art. 136, comma 4 L.R. 64/2014 e s.m.i. acquisita al n. 11018 di protocollo in data 17/11/2017 per completamento opere mancanti di cui alla Convenzione Urbanistica del 19/06/2009 (unita con il n. 8); * Determinazione n. 115 del 18/06/2013 di individuazione nel dott. ing. Massimo Brachino con studio in Larciano, quale tecnico collaudatore delle opere di urbanizzazione. Con nota a mezzo PEC in data 27/12/2022 (unita quale doc. n. 9) indirizzata al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente, all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici, lo scrivente ha chiesto il rilascio di notizie e documentazioni riferite sia alle opere di urbanizzazione che allo sfruttamento dei lotti edificabili facenti parte del "comparto 5". Con nota a mezzo PEC in data 27/02/2023 (unita quale doc. 10) lo scrivente ha sollecitato il rilascio delle notizie e documentazioni di cui sopra. In considerazione del fatto che a distanza di oltre due mesi dal ricevimento delle comunicazioni di cui sopra, il Tecnico Istruttore del Comune di Larciano con nota a mezzo mail del giorno 06/03/2023 (unita quale doc. 11) anziché fornire le documentazioni richieste si è limitato a comunicare quanto segue: "come più volte comunicato non siamo in grado di dare risposte celeri in quanto siamo in mancanza di personale. Per la sua richiesta, possiamo comunicare che la lottizzazione in questione è già da diversi anni presa in carico



dall'amministrazione e pertanto non sussistono più obblighi di convenzione o altro. Le attuali opere pubbliche sono accessibili al pubblico. Pertanto credo che le sia sufficiente per dare la conformità al lotto libero". Lo scrivente con successiva nota a mezzo PEC del giorno 07/03/2023 (unita quale doc. n. 12) ha segnalato al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente ed all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici quanto segue: "con riferimento alla comunicazione sotto riportata, pur comprendendo le ragioni addotte dal Geom. Alessandro Solazzo, lo scrivente deve tuttavia segnalare che la richiesta è stata formulata da oltre due mesi, per cui l'eventuale risposta non sarebbe stata comunque celere. Premesso quanto sopra, nell'ottica di una reciproca collaborazione così come è sempre stato, occorre cercare un compromesso tra le carenze di personale di codesta Amministrazione Comunale e le necessità dello scrivente che deve adempiere al proprio incarico nei tempi stabiliti dal Tribunale, in modo tale da evitare la emissione di un provvedimento ordinativo da parte del Giudice dell'Esecuzione. Quanto sopra per il motivo che alla pagina n° 8 del provvedimento di incarico del Giudice che lo scrivente unisce nuovamente è specificato che: "Gli Uffici Pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico". Stante quanto sopra Vi chiedo cortesemente di dare risposte esaurienti attraverso una lettera ufficiale da trasmettere a mezzo PEC in risposta alla nota del 21.12.2022 contenente le risposte indispensabili per poter procedere alla redazione della perizia tecnico estimativa degli immobili pignorati, compresa la trasmissione dei documenti in possesso di codesta Amministrazione ed in particolare: - copia del verbale di collaudo e di presa in carico in favore dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo zona C1.2 - comparto 5 e dichiarazione che non sussistono obblighi di alcun genere a carico dei futuri aggiudicatari/acquirenti i singoli lotti edificabili; - notizie in merito alla possibilità di poter dare attuazione alla edificazione dei vari lotti, con la richiesta di singoli Permessi di Costruire, senza necessità di un Piano di Lottizzazione o di un Progetto Unitario di sistemazione edilizia (previsione quest'ultima riportata nella scheda norma delle NTA - pagina n° 144); - notizie in merito agli oneri dovranno essere corrisposti all'Amministrazione Comunale per il rilascio dei singoli Permessi di Costruire, tenuto conto che i lottizzanti hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria; - notizie in merito al periodo temporale di validità delle previsioni di cui alla variante n° 7 al R.U., considerato che la stessa è stata approvata con delibera di CC n° 11 del 30.03.2017 e, salvo errore, ha validità quinquennale, con specificato se nel caso di specie sussistono deroghe e comunque quale sia la scadenza per poter depositare la richiesta di Permesso di Costruire; quanto sopra in modo tale da poterne rendere edotti i soggetti potenzialmente interessati all'acquisto; - notizie in merito alla ripartizione della S.U.L. max pari a complessivi mq. 4.670 tra i vari lotti. In particolare lo scrivente chiede di conoscere se la ripartizione sia vincolata a decisioni del Comune di Larciano ovvero possa essere definita direttamente tra i soggetti proprietari delle aree così come risultante dall'atto pubblico di redistribuzione aree a seguito di lottizzazione convenzionata e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta in data 26.05.2011 rep. 128372/30620, unito alla presente". In esito a quanto sopra il responsabile del Procedimento del Comune di Larciano geom Alessandro Solazzo con nota a mezzo PEC in data 17/03/2023 prot. n. 3022 ha comunicato quanto segue; "- Le opere di urbanizzazione previste nel permesso a costruire n. 6 del 2010 sono state interamente realizzate e prese in carico dall'amministrazione comunale con determina n. 367 del 10/08/2018, con il relativo collaudo e svincolo della polizza fideiussoria. Pertanto alla luce di quanto sopra non sussistono carichi pendenti o altri vincoli legati alla lottizzazione e alle opere. - L'attuazione dei lotti può avvenire singolarmente dopo la presentazione di idonea istanza. Ad oggi non risultano presentate nessuna istanza. - Non sussistono vincoli comunali per la ripartizione della SUL. La ripartizione può avvenire a seguito di accordi tra privati. - In fase di attuazione dei singoli lotti, l'unico tributo da corrispondere è quello relativo al costo di costruzione, in quanto gli oneri di urbanizzazione sono stati interamente scomputati a seguito delle opere di cui sopra. - Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni". La nota suddetta con la documentazione ad essa allegata comprendente: - copia concessione edilizia; -



ultimazione lavori; - copia tavola stato finale; - determina per presa incarico opere; - collaudo tecnico; viene unita quale doc. 13. L'esame della documentazione sopra menzionata ha permesso di rilevare tuttavia che al deposito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione risulta unita, tra l'altro, una nota di Acque spa recante il protocollo 0007020/2013 del 05/02/2013 che indica quanto segue: "In riferimento alle opere riguardanti la costruzione della rete idrica e fognaria nella zona in oggetto, vista la Vostra richiesta del 25/01/2013 ns protocollo. 5072, si comunica quanto segue: - è stata ultimata la realizzazione della condotta idrica nel nuovo tratto di strada di collegamento tra via Cosci e via Biccimurri, il tutto mediante la posa in opera di tubazione in ghisa sferoidale del diametro di 100 mm; - è stata ultimata la realizzazione della condotta fognaria lungo parte della nuova viabilità pubblica di collegamento tra via Cosci e Via Biccimurri, il tutto mediante la posa in opera di tubazione in Pvc rigido SN8 del diametro di 200 mm; - Acque spa ha effettuato un pre-collaudo di entrambi i servizi realizzati ottenendo esito positivo, le opere risultano conformi al progetto presentato e sono state eseguite a regola d'arte. Si precisa che il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri indicato nel parere rilasciato da questa Società in data 06.12.2010 con prot. 77413 e nei relativi preventivi di spesa successivi; questa Società si riserva pertanto di richiedere nuovamente il collaudo di entrambi i servizi realizzati al completamento delle opere suddette. Il documento non costituisce Autorizzazione né all'allacciamento fognario né a quello idrico". Al fine di chiarire se le problematiche esposte nella citata nota di Acque spa del 25/01/2013 siano state o meno nel frattempo risolte, o comunque se tutti gli oneri e spese a ciò necessarie facciano interamente carico all'Amministrazione Comunale di Larciano, lo scrivente con nota PEC del giorno 16/04/2023 (unita con il n. 14) ha segnalato al Sindaco del suddetto Comune quanto segue: "con riferimento alla nota PEC sotto riportata per trascinamento ed in particolare alla comunicazione di Acque Spa recante il numero di protocollo 0007020/2013 e la data del 05.02.2013 (allegata al deposito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione e di seguito unita nuovamente per comodità di lettura), è rilevabile quanto segue: "Si precisa che il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri indicato nel parere rilasciato da questa Società in data 06.12.2010 con prot. 77413 e nei relativi preventivi di spesa successivi; questa Società si riserva pertanto di richiedere nuovamente il collaudo di entrambi i servizi realizzati al completamento delle opere suddette. Il documento non costituisce Autorizzazione né all'allacciamento fognario né a quello idrico" Stante quanto sopra e considerato che nella nota di risposta prot. n° 3022 del 17.03.2023 di codesta Spett.le Amministrazione è indicato che "le opere di urbanizzazione previste nel Permesso di Costruire n° 6 del 2010 sono state interamente realizzate e prese in carico dall'Amministrazione Comunale con determina n° 367 del 10.08.2018, con il relativo collaudo e svincolo della polizza fideiussoria. Pertanto alla luce di quanto sopra non sussistono carichi pendenti o altri vincoli legati alla lottizzazione e alle opere"; lo scrivente ritiene che tutte le opere e relativi costi economici indicati nella suddetta nota di Acque Spa, compresi quelli afferenti i collaudi delle condotte idriche e fognarie, facciano carico esclusivamente al Comune di Larciano Chiede tuttavia conferma di quanto sopra in modo tale da poterne rendere edotti i potenziali soggetti interessati all'acquisto dei lotti edificabili Nel contempo CHIEDE altresì di conoscere a quanto ammonti il costo delle opere indicate da Acque Spa nei preventivi di spesa citati e considerato che si tratta di preventivi di spesa risalenti all'anno 2011, se dette opere sono state o meno realizzate o quantomeno programmate, considerato che il mancato allacciamento fognario ed idrico dei lotti edificabili di fatto impedisce all'attualità ed impedirà anche nel futuro, di rendere agibili ed abitabili gli immobili che verranno costruiti sui singoli lotti. Poiché lo scrivente deve provvedere al deposito della perizia entro la fine del corrente mese di aprile, CHIEDE cortesemente che le risposte vengano fornite nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre la data suddetta". Con nota a mezzo PEC in data 03/05/2023 lo scrivente ha sollecitato le risposte di cui alla precedente PEC del giorno 16/04/2023 assegnando termine di giorni 5. In esito a quanto sopra il Comune di Larciano con nota PEC del 05/05/2023 recante il n. 4912 di protocollo (unita con il n. 15) ha segnalato quanto segue: "In riferimento alla Sua richiesta del 16/04/2023 acquisita al protocollo generale dell'ente in data



17/04/2023 (protocollo. 4123) con la presente siano a comunicare quanto segue: 1. Si conferma quanto riportato da Acque spa nella nota numero di protocollo 0007020/2013 in data 05/02/2013 dalla quale si evince che "... il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri". 2. il Potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri non è stato realizzato né ancora previsto nel piano delle opere di questa Amministrazione comunale in quanto ad oggi, per i lotti di cui trattasi, non sono state ancora presentate richieste di edificazione. 3. Quanto ai costi di realizzazione di tale potenziamento, indicati nei preventivi a cui viene fatto riferimento risalenti al 2011, risultano superati dato il lungo lasso di tempo intercorso. Nel momento in cui l'Amministrazione procederà ad inserire l'opera nella programmazione delle proprie opere pubbliche, si procederà a richiedere specifico preventivo". Il Comune di Larciano è situato nella Valdinievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali del Montalbano giunge fino al Padule di Fucecchio. Il territorio del Montalbano presenta una notevole varietà di paesaggio, caratterizzato dai tratti collinari, seguiti da una zona paludosa adiacente al bosco di Chiusi. Nel territorio Comunale sono insediate numerose attività produttive artigianali specializzate nella produzione di materiali per la casa (scope, spazzole, strofinacci, oggetti in plastica etc) nonché attività a carattere prettamente agricolo. Anche la frazione Biccimurri, dove si trova la lottizzazione è caratterizzata sia da vasti appezzamenti di terreno agricolo che da opifici a carattere artigianale/industriale ed insediamenti residenziali, anche di buon livello costruttivo. L'appezzamento di terreno destinato alla edificazione dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla attuale ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comune costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla lottizzazione convenzionata e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 707, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico. Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri) di cui alla relativa scheda dell'allegato "C", le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziali, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico. In relazione alle suddette previsioni urbanistiche lo scrivente rimanda altresì al contenuto della nota PEC del 17/03/2023 protocollo. 3022 del Comune di Larciano, già unita quale doc. n. 13 nella quale è indicato, tra l'altro, quanto segue: "Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni". Lo scrivente allega: - con il n. 27 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Larciano in data 20/01/2023 prot. 828 oltre ad un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 dell'intero (un mezzo) spettanti ai signori **** Omissis **** coniugi in regime di comunione legale (i residui diritti di 1/2 competono alla **** Omissis ****) sopra strisce di terreno destinate a stradello privato di accesso comune ai lotti denominati convenzionalmente "lotto 1" (oggetto della presente perizia) et "lotto 2" (lotto adiacente situato ad est di proprietà della **** Omissis ****) della superficie catastale complessiva di mq. 235, situate ad est rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 1 che precede.



Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 708, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 709, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico. Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri) di cui alla relativa scheda dell'allegato "C", le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziali, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico. In relazione alle suddette previsioni urbanistiche lo scrivente rimanda altresì al contenuto della nota PEC del 17/03/2023 protocollo. 3022 del Comune di Larciano, già unita quale doc. n. 13 nella quale è indicato, tra l'altro, quanto segue: "Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni". Lo scrivente allega: - con il n. 27 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Larciano in data 20/01/2023 prot. 828 oltre ad un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 172.408,85

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor **** Omissis **** sopra appezzamento di terreno destinato alla edificazione (convenzionalmente denominato negli elaborati grafici progettuali "lotto 6") della superficie catastale di mq. 770, con una volumetria di mc. 1184 attribuita dallo scrivente CTU in modo proporzionale in funzione della superficie dei lotti edificabili di proprietà dei signori **** Omissis **** (lotti n. 1 - 5 et 6) pari a complessivi mq. 2794 di superficie e volume edificabile attribuito agli stessi pari a mc. 4297 con l'atto ai rogiti del notaio Leonardo Ruta del 26/05/2011 rep. 128372/30620 in precedenza citato e con possibilità di edificare edifici con destinazione prevalentemente residenziale con altezza massima di ml. 7,50 posto in Comune di Larciano (PT) frazione Biccimurri, via di Biccimurri. L'appezzamento di terreno è compreso nel Piano Attuativo zona C1.2 - Comparto n. 5 - Tav. 5 posto in Comune di Larciano, frazione Biccimurri via Matteotti e via Biccimurri, della superficie catastale complessiva di mq. 16285, regolato da: - Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree a favore del Comune di Larciano ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 19/06/2009 rep. 55031/30871 registrata a Pescia il 13/07/2009 al n. 337 serie 1T, trascritta a Pistoia il 16/07/2009 Reg. Gen. 6310 e Reg. Part. 3835 e Reg. Gen. 6311 Reg. Gen. 3836 (unita con il n. 1); - Atto di redistribuzione Aree a seguito di Lottizzazione Convenzionata con determinazione e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio in data 26/05/2011 rep. 128372 racc. n. 30620, registrato a Empoli il 13/06/2011 al n. 4249/1T (unito con il n. 2); - Atto di cessione di diritto di credito ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio del 26/05/2011 rep. 128371 racc. 30619, registrato a Empoli il 01/06/2011 al n. 4052/1T (unito con il n. 3). Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (che hanno comportato una spesa superiore agli oneri di urbanizzazione scomputabili) sono stati rilasciati ed emessi i seguenti provvedimenti autorizzativi: * Determinazione n. 204 del 29/04/2009 esecutiva, di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria; * Permesso a Costruire n. 6 del 01/03/2010 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (unito con il n. 4); * Determinazione n. 5 del 14/1/2011, esecutiva, di approvazione della variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria; * Permesso a Costruire n. 3 del 22/1/2011 in variante al Permesso n. 6/2010 (unito con il n. 5); * Determinazione n. 111 dell'11/4/2011, esecutiva, di



approvazione modifiche verde pubblico e irrigazione alla Variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria - Permesso di Costruire n. 3 del 22/1/2011 (unita con il n. 6); * Deposito di progetto di stato finale ai sensi dell'articolo 83 bis comma 2 L.R. n. 40/2011 acquisito al n. 3481 di protocollo generale in data 19/03/2013 (unito con il n. 7); * C.I.L.A. per interventi di Edilizia Libera ai sensi dell'art. 136, comma 4 L.R. 64/2014 e s.m.i. acquisita al n. 11018 di protocollo in data 17/11/2017 per completamento opere mancanti di cui alla Convenzione Urbanistica del 19/06/2009 (unita con il n. 8); * Determinazione n. 115 del 18/06/2013 di individuazione nel dott. ing. Massimo Brachino con studio in Larciano, quale tecnico collaudatore delle opere di urbanizzazione. Con nota a mezzo PEC in data 27/12/2022 (unita quale doc. n. 9) indirizzata al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente, all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici, lo scrivente ha chiesto il rilascio di notizie e documentazioni riferite sia alle opere di urbanizzazione che allo sfruttamento dei lotti edificabili facenti parte del "comparto 5". Con nota a mezzo PEC in data 27/02/2023 (unita quale doc. 10) lo scrivente ha sollecitato il rilascio delle notizie e documentazioni di cui sopra. In considerazione del fatto che a distanza di oltre due mesi dal ricevimento delle comunicazioni di cui sopra, il Tecnico Istruttore del Comune di Larciano con nota a mezzo mail del giorno 06/03/2023 (unita quale doc. 11) anziché fornire le documentazioni richieste si è limitato a comunicare quanto segue: "come più volte comunicato non siamo in grado di dare risposte celeri in quanto siamo in mancanza di personale. Per la sua richiesta, possiamo comunicare che la lottizzazione in questione è già da diversi anni presa in carico dall'amministrazione e pertanto non sussistono più obblighi di convenzione o altro. Le attuali opere pubbliche sono accessibili al pubblico. Pertanto credo che le sia sufficiente per dare la conformità al lotto libero". Lo scrivente con successiva nota a mezzo PEC del giorno 07/03/2023 (unita quale doc. n. 12) ha segnalato al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente ed all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici quanto segue: "con riferimento alla comunicazione sotto riportata, pur comprendendo le ragioni addotte dal Geom. Alessandro Solazzo, lo scrivente deve tuttavia segnalare che la richiesta è stata formulata da oltre due mesi, per cui l'eventuale risposta non sarebbe stata comunque celere Premesso quanto sopra, nell'ottica di una reciproca collaborazione così come è sempre stato, occorre cercare un compromesso tra le carenze di personale di codesta Amministrazione Comunale e le necessità dello scrivente che deve adempiere al proprio incarico nei tempi stabiliti dal Tribunale, in modo tale da evitare la emissione di un provvedimento ordinativo da parte del Giudice dell'Esecuzione Quanto sopra per il motivo che alla pagina n° 8 del provvedimento di incarico del Giudice che lo scrivente unisce nuovamente è specificato che: "Gli Uffici Pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico". Stante quanto sopra Vi chiedo cortesemente di dare risposte esaustive attraverso una lettera ufficiale da trasmettere a mezzo PEC in risposta alla nota del 21.12.2022 contenente le risposte indispensabili per poter procedere alla redazione della perizia tecnico estimativa degli immobili pignorati, compresa la trasmissione dei documenti in possesso di codesta Amministrazione ed in particolare: - copia del verbale di collaudo e di presa in carico in favore dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo zona C1.2 - comparto 5 e dichiarazione che non sussistono obblighi di alcun genere a carico dei futuri aggiudicatari/acquirenti i singoli lotti edificabili; - notizie in merito alla possibilità di poter dare attuazione alla edificazione dei vari lotti, con la richiesta di singoli Permessi di Costruire, senza necessità di un Piano di Lottizzazione o di un Progetto Unitario di sistemazione edilizia (previsione quest'ultima riportata nella scheda norma delle NTA - pagina n° 144); - notizie in merito agli oneri dovranno essere corrisposti all'Amministrazione Comunale per il rilascio dei singoli Permessi di Costruire, tenuto conto che i lottizzanti hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria; - notizie in merito al periodo temporale di validità delle previsioni di cui alla variante n° 7 al R.U., considerato che la stessa è stata approvata con delibera di CC n° 11 del 30.03.2017 e, salvo errore, ha validità quinquennale, con specificato se nel caso di specie sussistono deroghe e comunque quale sia la scadenza per poter depositare la richiesta di Permesso di Costruire; quanto sopra in modo tale da poterne rendere edotti i soggetti potenzialmente interessati all'acquisto; - notizie in merito alla ripartizione della S.U.L. max pari a complessivi mq. 4.670 tra i vari lotti. In particolare lo scrivente chiede di conoscere se la ripartizione sia vincolata a decisioni del Comune di Larciano ovvero possa



essere definita direttamente tra i soggetti proprietari delle aree così come risultante dall'atto pubblico di redistribuzione aree a seguito di lottizzazione convenzionata e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta in data 26.05.2011 rep. 128372/30620, unito alla presente". In esito a quanto sopra il responsabile del Procedimento del Comune di Larciano geom Alessandro Solazzo con nota a mezzo PEC in data 17/03/2023 prot. n. 3022 ha comunicato quanto segue; "- Le opere di urbanizzazione previste nel permesso a costruire n. 6 del 2010 sono state interamente realizzate e prese in carico dall'amministrazione comunale con determina n. 367 del 10/08/2018, con il relativo collaudo e svincolo della polizza fidejussoria. Pertanto alla luce di quanto sopra non sussistono carichi pendenti o altri vincoli legati alla lottizzazione e alle opere. - L'attuazione dei lotti può avvenire singolarmente dopo la presentazione di idonea istanza. Ad oggi non risultano presentate nessuna istanza. - Non sussistono vincoli comunali per la ripartizione della SUL. La ripartizione può avvenire a seguito di accordi tra privati. - In fase di attuazione dei singoli lotti, l'unico tributo da corrispondere è quello relativo al costo di costruzione, in quanto gli oneri di urbanizzazione sono stati interamente scomputati a seguito delle opere di cui sopra. - Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni". La nota suddetta con la documentazione ad essa allegata comprendente: - copia concessione edilizia; - ultimazione lavori; - copia tavola stato finale; - determina per presa incarico opere; - collaudo tecnico; viene unita quale doc. 13. L'esame della documentazione sopra menzionata ha permesso di rilevare tuttavia che al deposito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione risulta unita, tra l'altro, una nota di Acque spa recante il protocollo 0007020/2013 del 05/02/2013 che indica quanto segue: "In riferimento alle opere riguardanti la costruzione della rete idrica e fognaria nella zona in oggetto, vista la Vostra richiesta del 25/01/2013 ns protocollo. 5072, si comunica quanto segue: - è stata ultimata la realizzazione della condotta idrica nel nuovo tratto di strada di collegamento tra via Cosci e via Biccimurri, il tutto mediante la posa in opera di tubazione in ghisa sferoidale del diametro di 100 mm; - è stata ultimata la realizzazione della condotta fognaria lungo parte della nuova viabilità pubblica di collegamento tra via Cosci e Via Biccimurri, il tutto mediante la posa in opera di tubazione in Pvc rigido SN8 del diametro di 200 mm; - Acque spa ha effettuato un pre-collaudo di entrambi i servizi realizzati ottenendo esito positivo, le opere risultano conformi al progetto presentato e sono state eseguite a regola d'arte. Si precisa che il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri indicato nel parere rilasciato da questa Società in data 06.12.2010 con prot. 77413 e nei relativi preventivi di spesa successivi; questa Società si riserva pertanto di richiedere nuovamente il collaudo di entrambi i servizi realizzati al completamento delle opere suddette. Il documento non costituisce Autorizzazione né all'allacciamento fognario né a quello idrico". Al fine di chiarire se le problematiche esposte nella citata nota di Acque spa del 25/01/2013 siano state o meno nel frattempo risolte, o comunque se tutti gli oneri e spese a ciò necessarie facciano interamente carico all'Amministrazione Comunale di Larciano, lo scrivente con nota PEC del giorno 16/04/2023 (unita con il n. 14) ha segnalato al Sindaco del suddetto Comune quanto segue: "con riferimento alla nota PEC sotto riportata per trascinamento ed in particolare alla comunicazione di Acque Spa recante il numero di protocollo 0007020/2013 e la data del 05.02.2013 (allegata al deposito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione e di seguito unita nuovamente per comodità di lettura), è rilevabile quanto segue: "Si precisa che il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri indicato nel parere rilasciato da questa Società in data 06.12.2010 con prot. 77413 e nei relativi preventivi di spesa successivi; questa Società si riserva pertanto di richiedere nuovamente il collaudo di entrambi i servizi realizzati al completamento delle opere suddette. Il documento non costituisce Autorizzazione né all'allacciamento fognario né a quello idrico" Stante quanto sopra e considerato che nella nota di risposta prot. n° 3022 del 17.03.2023 di codesta Spett.le Amministrazione è indicato che "le opere di urbanizzazione previste nel Permesso di Costruire n° 6 del 2010 sono state interamente realizzate e



prese in carico dall'Amministrazione Comunale con determina n° 367 del 10.08.2018, con il relativo collaudo e svincolo della polizza fideiussoria. Pertanto alla luce di quanto sopra non sussistono carichi pendenti o altri vincoli legati alla lottizzazione e alle opere"; lo scrivente ritiene che tutte le opere e relativi costi economici indicati nella suddetta nota di Acque Spa, compresi quelli afferenti i collaudi delle condotte idriche e fognarie, facciano carico esclusivamente al Comune di Larciano Chiede tuttavia conferma di quanto sopra in modo tale da poterne rendere edotti i potenziali soggetti interessati all'acquisto dei lotti edificabili Nel contempo CHIEDE altresì di conoscere a quanto ammonti il costo delle opere indicate da Acque Spa nei preventivi di spesa citati e considerato che si tratta di preventivi di spesa risalenti all'anno 2011, se dette opere sono state o meno realizzate o quantomeno programmate, considerato che il mancato allacciamento fognario ed idrico dei lotti edificabili di fatto impedisce all'attualità ed impedirà anche nel futuro, di rendere agibili ed abitabili gli immobili che verranno costruiti sui singoli lotti. Poiché lo scrivente deve provvedere al deposito della perizia entro la fine del corrente mese di aprile, CHIEDE cortesemente che le risposte vengano fornite nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre la data suddetta". Con nota a mezzo PEC in data 03/05/2023 lo scrivente ha sollecitato le risposte di cui alla precedente PEC del giorno 16/04/2023 assegnando termine di giorni 5. In esito a quanto sopra il Comune di Larciano con nota PEC del 05/05/2023 recante il n. 4912 di protocollo (unita con il n. 15) ha segnalato quanto segue: "In riferimento alla Sua richiesta del 16/04/2023 acquisita al protocollo generale dell'ente in data 17/04/2023 (protocollo. 4123) con la presente siano a comunicare quanto segue: 1. Si conferma quanto riportato da Acque spa nella nota numero di protocollo 0007020/2013 in data 05/02/2013 dalla quale si evince che "... il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri". 2. il Potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri non è stato realizzato né ancora previsto nel piano delle opere di questa Amministrazione comunale in quanto ad oggi, per i lotti di cui trattasi, non sono state ancora presentate richieste di edificazione. 3. Quanto ai costi di realizzazione di tale potenziamento, indicati nei preventivi a cui viene fatto riferimento risalenti al 2011, risultano superati dato il lungo lasso di tempo intercorso. Nel momento in cui l'Amministrazione procederà ad inserire l'opera nella programmazione delle proprie opere pubbliche, si procederà a richiedere specifico preventivo". Il Comune di Larciano è situato nella Valdinievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali del Montalbano giunge fino al Padule di Fucecchio. Il territorio del Montalbano presenta una notevole varietà di paesaggio, caratterizzato dai tratti collinari, seguiti da una zona paludosa adiacente al bosco di Chiusi. Nel territorio Comunale sono insediate numerose attività produttive artigianali specializzate nella produzione di materiali per la casa (scope, spazzole, strofinacci, oggetti in plastica etc) nonché attività a carattere prettamente agricolo. Anche la frazione Biccimurri, dove si trova la lottizzazione è caratterizzata sia da vasti appezzamenti di terreno agricolo che da opifici a carattere artigianale/industriale ed insediamenti residenziali, anche di buon livello costruttivo. L'appezzamento di terreno destinato alla edificazione dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla attuale ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive a passive comune costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla lottizzazione convenzionata e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 722, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico. Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri) di cui alla relativa scheda dell'allegato "C", le destinazioni d'uso



ammissibili risultano essere: residenziale, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico. In relazione alle suddette previsioni urbanistiche lo scrivente rimanda altresì al contenuto della nota PEC del 17/03/2023 protocollo. 3022 del Comune di Larciano, già unita quale doc. n. 13 nella quale è indicato, tra l'altro, quanto segue: "Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni". Lo scrivente allega: - con il numero 27 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Larciano in data 20/01/2023 prot. 828 oltre ad un estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico con stralcio delle NTA.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor **** Omissis **** sopra striscia di terreno della superficie catastale di mq. 331, situata a nord rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 3. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 561, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 680, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone miste esistenti a destinazione prevalentemente produttiva - D0", disciplinate dagli articoli 55 et 56 delle NTA.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri Diritti di piena proprietà pari ad 6743/10000 spettanti al signor **** Omissis **** (i residui diritti competono al signor **** Omissis ****) sopra striscia di terreno destinata a stradello di accesso privato, comune ai lotti denominati convenzionalmente negli elaborati progettuali lotti n. "6" et "7", della superficie catastale complessiva di mq. 200, situata ad ovest rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 3. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 718, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 719, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (6743/10000) Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegate alle norme del Regolamento Urbanistico. Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri) di cui alla relativa scheda dell'allegato "C", le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziale, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri Diritti di piena proprietà pari ad 2167/5000 spettanti al signor **** Omissis **** (i residui diritti competono in parte al signor **** Omissis ****) sopra striscia di terreno destinata a stradello di accesso privato, comune ai lotti denominati convenzionalmente negli elaborati progettuali lotti n. 4-5-6-7 della superficie catastale complessiva di mq. 222, situata ad sud rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 3. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 721, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2167/5000) Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o



progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegatale alle norme del Regolamento Urbanistico. Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri) di cui alla relativa scheda dell'allegato "C", le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziale, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
Diritti di piena proprietà pari ad 4334/10000 spettanti ai signori **** Omissis **** coniugi in regime di comunione legale dei beni (i residui diritti competono in parte al signor **** Omissis **** ed in parte alla signora **** Omissis ****) sopra striscia di terreno destinata a stradello di accesso privato, comune ai lotti denominati convenzionalmente negli elaborati progettuali lotti n. 3 - 4 - 5 della superficie catastale complessiva di mq. 120, situata ad est rispetto bene n. 6 che precede. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 716, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4334/10000)
Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegatale alle norme del Regolamento Urbanistico. Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri - via Matteotti (loc. Biccimurri) di cui alla relativa scheda dell'allegato "C", le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziale, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico.
- **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** coniugi in regime di comunione legale dei beni, sopra due strisce di terreno edificabile facenti parte del lotto convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali "lotto 5" aventi una superficie catastale di mq. 106. La residua porzione del lotto n. 5 contraddistinta dal mappale n. 720 con superficie catastale di mq. 693 risulta di proprietà del signor **** Omissis **** e non colpita dal pignoramento immobiliare. La superficie complessiva del lotto di terreno edificabile denominato convenzionalmente negli elaborati progettuali "lotto n. 5" è pari a mq. 799 (dei quali mq. 106 costituenti il presente bene n. 8) ed i restanti, come già detto, non colpiti dal pignoramento immobiliare). La volumetria pari a mc. 1229 attribuita dallo scrivente CTU in modo proporzionale al lotto convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali lotto n. 5 in funzione della superficie dei lotti edificabili di proprietà dei signori **** Omissis **** (lotti n. 1 - 5 et 6) pari a complessivi mq. 2794 di superficie e volume edificabile attribuito agli stessi pari a mc. 4297 con l'atto ai rogiti del notaio Leonardo Ruta del 26/05/2011 rep. 128372/30620 in precedenza citato, consente di poter edificare edifici con destinazione prevalentemente residenziale con altezza massima di mt. 7,50. Pertanto dei complessivi mc. 1229 di competenza del lotto convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali "lotto 5", mc. 163 competono al presente bene n. 8 ed i restanti mc. 1066 competono al mappale n. 720 non colpito dal pignoramento immobiliare. Per quanto concerne la storia del Piano Attuativo zona C 1.2 - comparto n. 5, lo scrivente rimanda al contenuto del paragrafo intitolato "descrizione" riferito al bene n. 3 ed ai documenti in esso richiamati.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 723, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 711, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno edificabile ricade secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Larciano nelle "zone di espansione residenziale di progetto (piani di lottizzazione) - C1.2", disciplinate dagli articoli 52 e 54 delle NTA, che corrispondono a zone di espansione edilizia, sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (PEEP) o privata (P.d.L.), o progetti unitari, per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni contenute nelle schede allegatale alle norme del Regolamento Urbanistico. Nel caso di specie, trattandosi del comparto n° 2 - via Biccimurri -



via Matteotti (loc. Biccimurri) di cui alla relativa scheda dell'allegato "C", le destinazioni d'uso ammissibili risultano essere: residenziale, direzionale, commerciali del tipo esercizi di vicinato, artigianali complementari alla residenza, pubbliche o di interesse pubblico. In relazione alle suddette previsioni urbanistiche lo scrivente rimanda altresì al contenuto della nota PEC del 17/03/2023 protocollo. 3022 del Comune di Larciano, già unita quale doc. n. 13 nella quale è indicato, tra l'altro, quanto segue: "Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni".

Prezzo base d'asta: € 125.813,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 187/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.408,85

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 707, Qualità Vigneto	Superficie	1225,00 mq
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** coniugi in regime di comunione legale dei beni, sopra appezzamento di terreno destinato alla edificazione (convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali "lotto 1") della superficie catastale di mq. 1225, con una volumetria di mc. 1884 attribuita dallo scrivente CTU in modo proporzionale in funzione della superficie dei lotti edificabili di proprietà dei signori **** Omissis **** (lotti n. 1 - 5 et 6) pari a complessivi mq. 2794 di superficie e volume edificabile attribuito agli stessi pari a mc. 4297 con l'atto dai rogiti del notaio Leonardo Ruta del 26/05/2011 rep. 128372/30620 in appresso menzionato e con possibilità di edificare edifici con destinazione prevalentemente residenziale, con altezza massima di ml. 7,5 posto in Comune di Larciano (PT) frazione Biccimurri, via di Biccimurri. L'appezzamento di terreno è compreso nel Piano Attuativo zona C1.2 - Comparto n. 5 - Tav. 5 posto in Comune di Larciano, frazione Biccimurri via Matteotti e via Biccimurri, della superficie catastale complessiva di mq. 16285, regolato da: - Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree a favore del Comune di Larciano ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 19/06/2009 rep. 55031/30871 registrata a Pescia il 13/07/2009 al n. 337 serie 1T, trascritta a Pistoia il 16/07/2009 Reg. Gen. 6310 e Reg. Part. 3835 e Reg. Gen. 6311 Reg. Gen. 3836 (unita con il n. 1); - Atto di redistribuzione Aree a seguito di Lottizzazione Convenzionata con determinazione e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio in data 26/05/2011 rep. 128372 racc. n. 30620, registrato a Empoli il 13/06/2011 al n. 4249/1T (unito con il n. 2); - Atto di cessione di diritto di credito ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio del 26/05/2011 rep. 128371 racc. 30619, registrato a Empoli il 01/06/2011 al n. 4052/1T (unito con il n. 3). Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (che hanno comportato una spesa superiore agli oneri di urbanizzazione scomputabili) sono stati rilasciati ed emessi i seguenti provvedimenti autorizzativi: * Determinazione n. 204 del 29/04/2009 esecutiva, di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria; * Permesso a Costruire n. 6 del 01/03/2010 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (unito con il n. 4); * Determinazione n. 5 del 14/1/2011, esecutiva, di approvazione della variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria; * Permesso a Costruire n. 3 del 22/1/2011 in variante al Permesso n. 6/2010 (unito con il n. 5); * Determinazione n. 111 dell'11/4/2011, esecutiva, di approvazione modifiche verde pubblico e irrigazione alla Variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria - Permesso di Costruire n. 3 del 22/1/2011 (unita con il n. 6); * Deposito di progetto di stato finale ai sensi dell'articolo 83 bis comma 2 L.R. n. 40/2011 acquisito al n. 3481 di protocollo generale in data 19/03/2013 (unito con il n. 7); * C.I.L.A. per interventi di Edilizia Libera ai sensi dell'art. 136, comma 4 L.R. 64/2014 e s.m.i. acquisita al n. 11018 di protocollo in data 17/11/2017 per completamento opere mancanti di cui alla Convenzione Urbanistica del 19/06/2009 (unita con il n. 8); * Determinazione n. 115 del 18/06/2013 di individuazione nel dott. ing. Massimo Brachino con studio in Larciano, quale tecnico collaudatore delle opere di urbanizzazione. Con nota a mezzo PEC in data 27/12/2022 (unita quale doc. n. 9) indirizzata al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente, all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici, lo scrivente ha chiesto il rilascio di notizie e documentazioni riferite sia alle opere di urbanizzazione che allo sfruttamento dei lotti edificabili facenti parte del "comparto 5". Con nota a mezzo PEC in data 27/02/2023 (unita quale doc. 10) lo scrivente ha sollecitato il rilascio delle notizie e documentazioni di cui sopra. In considerazione del fatto che a distanza di oltre due mesi dal ricevimento delle comunicazioni di cui sopra, il Tecnico Istruttore del Comune di Larciano con nota a mezzo mail del giorno 06/03/2023 (unita quale doc. 11) anziché fornire le documentazioni richieste si è limitato a comunicare quanto segue: "come più volte comunicato non siamo in grado di dare risposte celeri in quanto siamo in mancanza di personale. Per la sua richiesta, possiamo comunicare che la lottizzazione in questione è già da diversi anni presa in carico dall'amministrazione e pertanto non sussistono più obblighi di convenzione o altro. Le attuali opere pubbliche sono accessibili al pubblico. Pertanto credo che le sia sufficiente per dare la conformità al lotto libero". Lo scrivente con successiva nota a mezzo PEC del giorno 07/03/2023 (unita quale doc. n. 12) ha segnalato al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente ed all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici quanto segue: "con riferimento alla comunicazione sotto riportata, pur comprendendo le ragioni addotte da Geom. Alessandro Solazzo, lo scrivente deve tuttavia segnalare che la richiesta è stata formulata da oltre due</p>		



mesi, per cui l'eventuale risposta non sarebbe stata comunque celere Premesso quanto sopra, nell'ottica di una reciproca collaborazione così come è sempre stato, occorre cercare un compromesso tra le carenze di personale di codesta Amministrazione Comunale e le necessità dello scrivente che deve adempiere al proprio incarico nei tempi stabiliti dal Tribunale, in modo tale da evitare la emissione di un provvedimento ordinativo da parte del Giudice dell'Esecuzione Quanto sopra per il motivo che alla pagina n° 8 del provvedimento di incarico del Giudice che lo scrivente unisce nuovamente è specificato che: "Gli Uffici Pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico". Stante quanto sopra Vi chiedo cortesemente di dare risposte esauritive attraverso una lettera ufficiale da trasmettere a mezzo PEC in risposta alla nota del 21.12.2022 contenente le risposte indispensabili per poter procedere alla redazione della perizia tecnico estimativa degli immobili pignorati, compresa la trasmissione dei documenti in possesso di codesta Amministrazione ed in particolare: - copia del verbale di collaudo e di presa in carico in favore dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo zona C1.2 - comparto 5 e dichiarazione che non sussistono obblighi di alcun genere a carico dei futuri aggiudicatari/acquirenti i singoli lotti edificabili; - notizie in merito alla possibilità di poter dare attuazione alla edificazione dei vari lotti, con la richiesta di singoli Permessi di Costruire, senza necessità di un Piano di Lottizzazione o di un Progetto Unitario di sistemazione edilizia (previsione quest'ultima riportata nella scheda norma delle NTA - pagina n° 144); - notizie in merito agli oneri dovranno essere corrisposti all'Amministrazione Comunale per il rilascio dei singoli Permessi di Costruire, tenuto conto che i lottizzanti hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria; - notizie in merito al periodo temporale di validità delle previsioni di cui alla variante n° 7 al R.U., considerato che la stessa è stata approvata con delibera di CC n° 11 del 30.03.2017 e, salvo errore, ha validità quinquennale, con specificato se nel caso di specie sussistono deroghe e comunque quale sia la scadenza per poter depositare la richiesta di Permesso di Costruire; quanto sopra in modo tale da poterne rendere edotti i soggetti potenzialmente interessati all'acquisto; - notizie in merito alla ripartizione della S.U.L. max pari a complessivi mq. 4.670 tra i vari lotti. In particolare lo scrivente chiede di conoscere se la ripartizione sia vincolata a decisioni del Comune di Larciano ovvero possa essere definita direttamente tra i soggetti proprietari delle aree così come risultante dall'atto pubblico di redistribuzione aree a seguito di lottizzazione convenzionata e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta in data 26.05.2011 rep. 128372/30620, unito alla presente". In esito a quanto sopra il responsabile del Procedimento del Comune di Larciano geom Alessandro Solazzo con nota a mezzo PEC in data 17/03/2023 prot. n. 3022 ha comunicato quanto segue; "- Le opere di urbanizzazione previste nel permesso a costruire n. 6 del 2010 sono state interamente realizzate e prese in carico dall'amministrazione comunale con determina n. 367 del 10/08/2018, con il relativo collaudo e svincolo della polizza fideiussoria. Pertanto alla luce di quanto sopra non sussistono carichi pendenti o altri vincoli legati alla lottizzazione e alle opere. - L'attuazione dei lotti può avvenire singolarmente dopo la presentazione di idonea istanza. Ad oggi non risultano presentate nessuna istanza. - Non sussistono vincoli comunali per la ripartizione della SUL. - La ripartizione può avvenire a seguito di accordi tra privati. - In fase di attuazione dei singoli lotti, l'unico tributo da corrispondere è quello relativo al costo di costruzione, in quanto gli oneri di urbanizzazione sono stati interamente scomputati a seguito delle opere di cui sopra. - Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni". La nota suddetta con la documentazione ad essa allegata comprendente: - copia concessione edilizia; - ultimazione lavori; - copia tavola stato finale; - determina per presa incarico opere; - collaudo tecnico; viene unita quale doc. 13. L'esame della documentazione sopra menzionata ha permesso di rilevare tuttavia che al deposito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione risulta unita, tra l'altro, una nota di Acque spa recante il protocollo 0007020/2013 del 05/02/2013 che indica quanto segue: "In riferimento alle opere riguardanti la costruzione della rete idrica e fognaria nella zona in oggetto, vista la Vostra richiesta del 25/01/2013 ns protocollo. 5072, si comunica quanto segue: - è stata ultimata la realizzazione della condotta idrica nel nuovo tratto di strada di collegamento tra via Cosci e via Biccimurri, il tutto mediante la posa in opera di tubazione in ghisa sferoidale del diametro di 100 mm; - è stata ultimata la realizzazione della condotta fognaria lungo parte della nuova viabilità pubblica di collegamento tra via Cosci e Via Biccimurri, il tutto mediante la posa in opera di tubazione in Pvc rigido SN8 del diametro di 200 mm; - Acque spa ha effettuato un pre-collaudo di entrambi i servizi realizzati ottenendo esito positivo, le opere risultano conformi al progetto presentato e sono state eseguite a regola d'arte. Si precisa che il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri indicato nel parere rilasciato da questa Società in data 06.12.2010 con prot. 77413 e nei relativi preventivi di spesa successivi; questa Società si riserva pertanto di richiedere nuovamente il collaudo di entrambi i servizi realizzati al completamento delle opere suddette. Il documento non costituisce Autorizzazione né all'allacciamento fognario né a quello idrico". Al fine di chiarire se le problematiche esposte nella citata nota di Acque spa del 25/01/2013 siano state o meno nel frattempo risolte, o comunque se tutti gli oneri e spese a ciò necessarie facciano interamente carico all'Amministrazione Comunale di Larciano, lo scrivente con nota PEC del giorno 16/04/2023 (unita con il n. 14) ha segnalato al Sindaco del suddetto Comune quanto segue: "con riferimento alla nota PEC sotto riportata per trascinamento ed in particolare alla comunicazione di Acque Spa recante il numero di protocollo 0007020/2013 e la data del 05.02.2013 (allegata al deposito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione e di seguito unita nuovamente per comodità di lettura), è rilevabile quanto segue: "Si precisa che il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri indicato nel parere



	<p>rilasciato da questa Società in data 06.12.2010 con prot. 77413 e nei relativi preventivi di spesa successivi; questa Società si riserva pertanto di richiedere nuovamente il collaudo di entrambi i servizi realizzati al completamento delle opere suddette. Il documento non costituisce Autorizzazione né all'allacciamento fognario né a quello idrico" Stante quanto sopra e considerato che nella nota di risposta prot. n° 3022 del 17.03.2023 di codesta Spett.le Amministrazione è indicato che "le opere di urbanizzazione previste nel Permesso di Costruire n° 6 del 2010 sono state interamente realizzate e prese in carico dall'Amministrazione Comunale con determina n° 367 del 10.08.2018, con il relativo collaudo e svincolo della polizza fideiussoria. Pertanto alla luce di quanto sopra non sussistono carichi pendenti o altri vincoli legati alla lottizzazione e alle opere"; lo scrivente ritiene che tutte le opere e relativi costi economici indicati nella suddetta nota di Acque Spa, compresi quelli afferenti i collaudi delle condotte idriche e fognarie, facciano carico esclusivamente al Comune di Larciano Chiede tuttavia conferma di quanto sopra in modo tale da poterne rendere edotti i potenziali soggetti interessati all'acquisto dei lotti edificabili Nel contempo CHIEDE altresì di conoscere a quanto ammonti il costo delle opere indicate da Acque Spa nei preventivi di spesa citati e considerato che si tratta di preventivi di spesa risalenti all'anno 2011, se dette opere sono state o meno realizzate o quantomeno programmate, considerato che il mancato allacciamento fognario ed idrico dei lotti edificabili di fatto impedisce all'attualità ed impedirà anche nel futuro, di rendere agibili ed abitabili gli immobili che verranno costruiti sui singoli lotti. Poiché lo scrivente deve provvedere al deposito della perizia entro la fine del corrente mese di aprile, CHIEDE cortesemente che le risposte vengano fornite nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre la data suddetta". Con nota a mezzo PEC in data 03/05/2023 lo scrivente ha sollecitato le risposte di cui alla precedente PEC del giorno 16/04/2023 assegnando termine di giorni 5. In esito a quanto sopra il Comune di Larciano con nota PEC del 05/05/2023 recante il n. 4912 di protocollo (unita con il n. 15) ha segnalato quanto segue: "In riferimento alla Sua richiesta del 16/04/2023 acquisita al protocollo generale dell'ente in data 17/04/2023 (protocollo. 4123) con la presente siano a comunicare quanto segue: 1. Si conferma quanto riportato da Acque spa nella nota numero di protocollo 0007020/2013 in data 05/02/2013 dalla quale si evince che "... il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri". 2. il Potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri non è stato realizzato né ancora previsto nel piano delle opere di questa Amministrazione comunale in quanto ad oggi, per i lotti di cui trattasi, non sono state ancora presentate richieste di edificazione. 3. Quanto ai costi di realizzazione di tale potenziamento, indicati nei preventivi a cui viene fatto riferimento risalenti al 2011, risultano superati dato il lungo lasso di tempo intercorso. Nel momento in cui l'Amministrazione procederà ad inserire l'opera nella programmazione delle proprie opere pubbliche, si procederà a richiedere specifico preventivo". Il Comune di Larciano è situato nella Valdinievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali del Montalbano giunge fino al Padule di Fucecchio. Il territorio del Montalbano presenta una notevole varietà di paesaggio, caratterizzato dai tratti collinari, seguiti da una zona paludosa adiacente al bosco di Chiusi. Nel territorio Comunale sono insediate numerose attività produttive artigianali specializzate nella produzione di materiali per la casa (scope, spazzole, strofinacci, oggetti in plastica etc) nonché attività a carattere prettamente agricolo. Anche la frazione Biccimurri, dove si trova la lottizzazione è caratterizzata sia da vasti appezzamenti di terreno agricolo che da opifici a carattere artigianale/industriale ed insediamenti residenziali, anche di buon livello costruttivo. L'appezzamento di terreno destinato alla edificazione dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla attuale ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive a passive comune costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla lottizzazione convenzionata e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via Biccimurri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 708, Qualità Vigneto - Fig. 12, Part. 709, Qualità Vigneto	Superficie	235,00 mq

Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 dell'intero (un mezzo) spettanti ai signori **** Omissis **** coniugi in regime di comunione legale (i residui diritti di 1/2 competono alla **** Omissis ****) sopra strisce di terreno destinate a stradello privato di accesso comune ai lotti denominati convenzionalmente "lotto 1" (oggetto della presente perizia) et "lotto 2" (lotto adiacente situato ad est di proprietà della **** Omissis ****) della superficie catastale complessiva di mq. 235, situate ad est rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 1 che precede.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

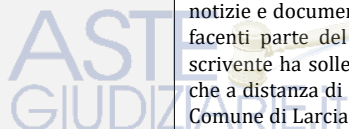


LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.813,00



Bene N° 3 - Terreno edificabile

Ubicazione:	Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 722, Qualità Vigneto	Superficie	770,00 mq
Descrizione:	<p>Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor **** Omissis **** sopra appezzamento di terreno destinato alla edificazione (convenzionalmente denominato negli elaborati grafici progettuali "lotto 6") della superficie catastale di mq. 770, con una volumetria di mc. 1184 attribuita dallo scrivente CTU in modo proporzionale in funzione della superficie dei lotti edificabili di proprietà dei signori **** Omissis **** (lotti n. 1 - 5 et 6) pari a complessivi mq. 2794 di superficie e volume edificabile attribuito agli stessi pari a mc. 4297 con l'atto ai rogiti del notaio Leonardo Ruta del 26/05/2011 rep. 128372/30620 in precedenza citato e con possibilità di edificare edifici con destinazione prevalentemente residenziale con altezza massima di ml. 7,50 posto in Comune di Larciano (PT) frazione Biccimurri, via di Biccimurri. L'appezzamento di terreno è compreso nel Piano Attuativo zona C1.2 - Comparto n. 5 - Tav. 5 posto in Comune di Larciano, frazione Biccimurri via Matteotti e via Biccimurri, della superficie catastale complessiva di mq. 16285, regolato da: - Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree a favore del Comune di Larciano ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 19/06/2009 rep. 55031/30871 registrata a Pescia il 13/07/2009 al n. 337 serie 1T, trascritta a Pistoia il 16/07/2009 Reg. Gen. 6310 e Reg. Part. 3835 e Reg. Gen. 6311 Reg. Gen. 3836 (unita con il n. 1); - Atto di redistribuzione Aree a seguito di Lottizzazione Convenzionata con determinazione e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio in data 26/05/2011 rep. 128372 racc. n. 30620, registrato a Empoli il 13/06/2011 al n. 4249/1T (unito con il n. 2); - Atto di cessione di diritto di credito ai rogiti del notaio Leonardo Ruta di Fucecchio del 26/05/2011 rep. 128371 racc. 30619, registrato a Empoli il 01/06/2011 al n. 4052/1T (unito con il n. 3). Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (che hanno comportato una spesa superiore agli oneri di urbanizzazione scomputabili) sono stati rilasciati ed emessi i seguenti provvedimenti autorizzativi: * Determinazione n. 204 del 29/04/2009 esecutiva, di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria; * Permesso a Costruire n. 6 del 01/03/2010 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (unito con il n. 4); * Determinazione n. 5 del 14/1/2011, esecutiva, di approvazione della variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria; * Permesso a Costruire n. 3 del 22/1/2011 in variante al Permesso n. 6/2010 (unito con il n. 5); * Determinazione n. 111 dell'11/4/2011, esecutiva, di approvazione modifiche verde pubblico e irrigazione alla Variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria - Permesso di Costruire n. 3 del 22/1/2011 (unito con il n. 6); * Deposito di progetto di stato finale ai sensi dell'articolo 83 bis comma 2 L.R. n. 40/2011 acquisito al n. 3481 di protocollo generale in data 19/03/2013 (unito con il n. 7); * C.I.L.A. per interventi di Edilizia Libera ai sensi dell'art. 136, comma 4 L.R. 64/2014 e s.m.i. acquisita al n. 11018 di protocollo in data 17/11/2017 per completamento opere mancanti di cui alla Convenzione Urbanistica del 19/06/2009 (unita con il n. 8); * Determinazione n. 115 del 18/06/2013 di individuazione nel dott. ing. Massimo Brachino con studio in Larciano, quale tecnico collaudatore delle opere di urbanizzazione. Con nota a mezzo PEC in data 27/12/2022 (unita quale doc. n. 9) indirizzata al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente, all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici, lo scrivente ha chiesto il rilascio di notizie e documentazioni riferite sia alle opere di urbanizzazione che allo sfruttamento dei lotti edificabili facenti parte del "comparto 5". Con nota a mezzo PEC in data 27/02/2023 (unita quale doc. 10) lo scrivente ha sollecitato il rilascio delle notizie e documentazioni di cui sopra. In considerazione del fatto che a distanza di oltre due mesi dal ricevimento delle comunicazioni di cui sopra, il Tecnico Istruttore del Comune di Larciano con nota a mezzo mail del giorno 06/03/2023 (unita quale doc. 11) anziché fornire le</p>		



documentazioni richieste si è limitato a comunicare quanto segue: "come più volte comunicato non siamo in grado di dare risposte celeri in quanto siamo in mancanza di personale. Per la sua richiesta, possiamo comunicare che la lottizzazione in questione è già da diversi anni presa in carico dall'amministrazione e pertanto non sussistono più obblighi di convenzione o altro. Le attuali opere pubbliche sono accessibili al pubblico. Pertanto credo che le sia sufficiente per dare la conformità al lotto libero". Lo scrivente con successiva nota a mezzo PEC del giorno 07/03/2023 (unita quale doc. n. 12) ha segnalato al Sindaco del Comune di Larciano, al Dirigente ed all'Istruttore Tecnico del Servizio Lavori Pubblici quanto segue: "con riferimento alla comunicazione sotto riportata, pur comprendendo le ragioni addotte dal Geom. Alessandro Solazzo, lo scrivente deve tuttavia segnalare che la richiesta è stata formulata da oltre due mesi, per cui l'eventuale risposta non sarebbe stata comunque celere Premesso quanto sopra, nell'ottica di una reciproca collaborazione così come è sempre stato, occorre cercare un compromesso tra le carenze di personale di codesta Amministrazione Comunale e le necessità dello scrivente che deve adempiere al proprio incarico nei tempi stabiliti dal Tribunale, in modo tale da evitare la emissione di un provvedimento ordinativo da parte del Giudice dell'Esecuzione Quanto sopra per il motivo che alla pagina n° 8 del provvedimento di incarico del Giudice che lo scrivente unisce nuovamente è specificato che: "Gli Uffici Pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico". Stante quanto sopra Vi chiedo cortesemente di dare risposte esaustive attraverso una lettera ufficiale da trasmettere a mezzo PEC in risposta alla nota del 21.12.2022 contenente le risposte indispensabili per poter procedere alla redazione della perizia tecnico estimativa degli immobili pignorati, compresa la trasmissione dei documenti in possesso di codesta Amministrazione ed in particolare: - copia del verbale di collaudo e di presa in carico in favore dell'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione del Piano Attuativo zona C1.2 - comparto 5 e dichiarazione che non sussistono obblighi di alcun genere a carico dei futuri aggiudicatari/acquirenti i singoli lotti edificabili; - notizie in merito alla possibilità di poter dare attuazione alla edificazione dei vari lotti, con la richiesta di singoli Permessi di Costruire, senza necessità di un Piano di Lottizzazione o di un Progetto Unitario di sistemazione edilizia (previsione quest'ultima riportata nella scheda norma delle NTA - pagina n° 144); - notizie in merito agli oneri dovranno essere corrisposti all'Amministrazione Comunale per il rilascio dei singoli Permessi di Costruire, tenuto conto che i lottizzanti hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria; - notizie in merito al periodo temporale di validità delle previsioni di cui alla variante n° 7 al R.U., considerato che la stessa è stata approvata con delibera di CC n° 11 del 30.03.2017 e, salvo errore, ha validità quinquennale, con specificato se nel caso di specie sussistono deroghe e comunque quale sia la scadenza per poter depositare la richiesta di Permesso di Costruire; quanto sopra in modo tale da poterne rendere edotti i soggetti potenzialmente interessati all'acquisto; - notizie in merito alla ripartizione della S.U.L. max pari a complessivi mq. 4.670 tra i vari lotti. In particolare lo scrivente chiede di conoscere se la ripartizione sia vincolata a decisioni del Comune di Larciano ovvero possa essere definita direttamente tra i soggetti proprietari delle aree così come risultante dall'atto pubblico di ridistribuzione aree a seguito di lottizzazione convenzionata e assegnazione dei lotti edificabili ai rogiti del notaio Leonardo Ruta in data 26.05.2011 rep. 128372/30620, unito alla presente". In esito a quanto sopra il responsabile del Procedimento del Comune di Larciano geom Alessandro Solazzo con nota a mezzo PEC in data 17/03/2023 prot. n. 3022 ha comunicato quanto segue; "- Le opere di urbanizzazione previste nel permesso a costruire n. 6 del 2010 sono state interamente realizzate e prese in carico dall'amministrazione comunale con determina n. 367 del 10/08/2018, con il relativo collaudo e svincolo della polizza fideiussoria. Pertanto alla luce di quanto sopra non sussistono carichi pendenti o altri vincoli legati alla lottizzazione e alle opere. - L'attuazione dei lotti può avvenire singolarmente dopo la presentazione di idonea istanza. Ad oggi non risultano presentate nessuna istanza. - Non sussistono vincoli comunali per la ripartizione della SUL. La ripartizione può avvenire a seguito di accordi tra privati. - In fase di attuazione dei singoli lotti, l'unico tributo da corrispondere è quello relativo al costo di costruzione, in quanto gli oneri di urbanizzazione sono stati interamente scomputati a seguito delle opere di cui sopra. - Per la validità comunichiamo che l'attuale regolamento urbanistico è in scadenza e pertanto anche tutte le previsioni decadono. Con l'adozione del nuovo Piano Operativo in fase di redazione, è stata riconfermata la previsione, ma fino a che non sarà completato l'iter di approvazione finale, non siamo in grado di dire se tale previsione subirà variazioni". La nota suddetta con la documentazione ad essa allegata comprendente: - copia concessione edilizia; - ultimazione lavori; - copia tavola stato finale; - determina per presa incarico opere; - collaudo tecnico; viene unita quale doc. 13. L'esame della documentazione sopra menzionata ha permesso di rilevare tuttavia che al deposito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione risulta unita, tra l'altro, una nota di Acque spa recante il protocollo 0007020/2013 del 05/02/2013 che indica quanto segue: "In riferimento alle opere riguardanti la costruzione della rete idrica e fognaria nella zona in oggetto, vista la Vostra richiesta del 25/01/2013 ns protocollo. 5072, si comunica quanto segue: - è stata ultimata la realizzazione della condotta idrica nel nuovo tratto di strada di collegamento tra via Cosci e via Biccimurri, il tutto mediante la posa in opera di tubazione in ghisa sferoidale del diametro di 100 mm; - è stata ultimata la realizzazione della condotta fognaria lungo parte della nuova viabilità pubblica di collegamento tra via Cosci e Via Biccimurri, il tutto mediante la posa in opera di tubazione in Pvc rigido SN8 del diametro di 200 mm; - Acque spa ha effettuato un pre-collaudo di entrambi i servizi realizzati ottenendo esito positivo, le opere risultano conformi al progetto presentato e sono state eseguite a regola d'arte. Si precisa che il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri indicato nel parere rilasciato da questa Società in data 06.12.2010 con prot. 77413 e nei relativi preventivi di spesa successivi; questa Società si riserva pertanto di richiedere nuovamente il collaudo di entrambi i servizi realizzati al completamento delle opere suddette. Il documento non costituisce Autorizzazione né all'allacciamento fognario né a quello idrico". Al fine di chiarire se le problematiche esposte nella citata



	<p>nota di Acque spa del 25/01/2013 siano state o meno nel frattempo risolte, o comunque se tutti gli oneri e spese a ciò necessarie facciano interamente carico all'Amministrazione Comunale di Larciano, lo scrivente con nota PEC del giorno 16/04/2023 (unita con il n. 14) ha segnalato al Sindaco del suddetto Comune quanto segue: "con riferimento alla nota PEC sotto riportata per trascrinamento ed in particolare alla comunicazione di Acque Spa recante il numero di protocollo 0007020/2013 e la data del 05.02.2013 (allegata al deposito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione e di seguito unita nuovamente per comodità di lettura), è rilevabile quanto segue: "Si precisa che il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri indicato nel parere rilasciato da questa Società in data 06.12.2010 con prot. 77413 e nei relativi preventivi di spesa successivi; questa Società si riserva pertanto di richiedere nuovamente il collaudo di entrambi i servizi realizzati al completamento delle opere suddette. Il documento non costituisce Autorizzazione né all'allacciamento fognario né a quello idrico" Stante quanto sopra e considerato che nella nota di risposta prot. n° 3022 del 17.03.2023 di codesta Spett.le Amministrazione è indicato che "le opere di urbanizzazione previste nel Permesso di Costruire n° 6 del 2010 sono state interamente realizzate e prese in carico dall'Amministrazione Comunale con determina n° 367 del 10.08.2018, con il relativo collaudo e svincolo della polizza fideiussoria. Pertanto alla luce di quanto sopra non sussistono carichi pendenti o altri vincoli legati alla lottizzazione e alle opere"; lo scrivente ritiene che tutte le opere e relativi costi economici indicati nella suddetta nota di Acque Spa, compresi quelli afferenti i collaudi delle condotte idriche e fognarie, facciano carico esclusivamente al Comune di Larciano Chiede tuttavia conferma di quanto sopra in modo tale da poterne rendere edotti i potenziali soggetti interessati all'acquisto dei lotti edificabili Nel contempo CHIEDE altresì di conoscere a quanto ammonti il costo delle opere indicate da Acque Spa nei preventivi di spesa citati e considerato che si tratta di preventivi di spesa risalenti all'anno 2011, se dette opere sono state o meno realizzate o quantomeno programmate, considerato che il mancato allacciamento fognario ed idrico dei lotti edificabili di fatto impedisce all'attualità ed impedirà anche nel futuro, di rendere agibili ed abitabili gli immobili che verranno costruiti sui singoli lotti. Poiché lo scrivente deve provvedere al deposito della perizia entro la fine del corrente mese di aprile, CHIEDE cortesemente che le risposte vengano fornite nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre la data suddetta". Con nota a mezzo PEC in data 03/05/2023 lo scrivente ha sollecitato le risposte di cui alla precedente PEC del giorno 16/04/2023 assegnando termine di giorni 5. In esito a quanto sopra il Comune di Larciano con nota PEC del 05/05/2023 recante il n. 4912 di protocollo (unita con il n. 15) ha segnalato quanto segue: "In riferimento alla Sua richiesta del 16/04/2023 acquisita al protocollo generale dell'ente in data 17/04/2023 (protocollo. 4123) con la presente siano a comunicare quanto segue: 1. Si conferma quanto riportato da Acque spa nella nota numero di protocollo 0007020/2013 in data 05/02/2013 dalla quale si evince che "... il collegamento delle nuove condotte a quelle esistenti, la messa in funzione e la presa in carico delle stesse da parte di Acque Spa, avverrà solo ed esclusivamente a seguito del potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri". 2. il Potenziamento idrico di via Matteotti e via Biccimurri non è stato realizzato né ancora previsto nel piano delle opere di questa Amministrazione comunale in quanto ad oggi, per i lotti di cui trattasi, non sono state ancora presentate richieste di edificazione. 3. Quanto ai costi di realizzazione di tale potenziamento, indicati nei preventivi a cui viene fatto riferimento risalenti al 2011, risultano superati dato il lungo lasso di tempo intercorso. Nel momento in cui l'Amministrazione procederà ad inserire l'opera nella programmazione delle proprie opere pubbliche, si procederà a richiedere specifico preventivo". Il Comune di Larciano è situato nella Valdinievole e si estende in pianura e in media collina staccandosi dalle pendici orientali del Montalbano giunge fino al Padule di Fucecchio. Il territorio del Montalbano presenta una notevole varietà di paesaggio, caratterizzato dai tratti collinari, seguiti da una zona paludosa adiacente al bosco di Chiusi. Nel territorio Comunale sono insediate numerose attività produttive artigianali specializzate nella produzione di materiali per la casa (scope, spazzole, strofinacci, oggetti in plastica etc) nonché attività a carattere prettamente agricolo. Anche la frazione Biccimurri, dove si trova la lottizzazione è caratterizzata sia da vasti appezzamenti di terreno agricolo che da opifici a carattere artigianale/industriale ed insediamenti residenziali, anche di buon livello costruttivo. L'appezzamento di terreno destinato alla edificazione dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla attuale ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti , ragioni e servitù attive a passive comune costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi, dalla lottizzazione convenzionata e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 4 - Terreno	
Ubicazione:	Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 561, Qualità Vigneto - Fig. 12, Part. 680, Qualità Vigneto	Superficie	331,00 mq
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti al signor **** Omissis **** sopra striscia di terreno della superficie catastale di mq. 331, situata a nord rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	6743/10000
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 718, Qualità Vigneto - Fig. 12, Part. 719, Qualità Vigneto	Superficie	200,00 mq
Descrizione:	Diritti di piena proprietà pari ad 6743/10000 spettanti al signor **** Omissis **** (i residui diritti competono al signor **** Omissis ****) sopra striscia di terreno destinata a stradello di accesso privato, comune ai lotti denominati convenzionalmente negli elaborati progettuali lotti n. "6" e "7", della superficie catastale complessiva di mq. 200, situata ad ovest rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2167/5000
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 721, Qualità Vigneto	Superficie	222,00 mq
Descrizione:	Diritti di piena proprietà pari ad 2167/5000 spettanti al signor **** Omissis **** (i residui diritti competono in parte al signor **** Omissis ****) sopra striscia di terreno destinata a stradello di accesso privato, comune ai lotti denominati convenzionalmente negli elaborati progettuali lotti n. 4-5-6-7 della superficie catastale complessiva di mq. 222, situata ad sud rispetto al lotto di terreno edificabile costituente il bene n. 3.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	4334/10000
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 716, Qualità Vigneto	Superficie	120,00 mq
Descrizione:	Diritti di piena proprietà pari ad 4334/10000 spettanti ai signori **** Omissis **** coniugi in regime di comunione legale dei beni (i residui diritti competono in parte al signor **** Omissis **** ed in parte alla signora **** Omissis ****) sopra striscia di terreno destinata a stradello di accesso privato, comune ai lotti denominati convenzionalmente negli elaborati progettuali lotti n. 3 - 4 - 5 della superficie catastale complessiva di mq. 120, situata ad est rispetto bene n. 6 che precede.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Larciano (PT) - frazione Biccimurri, via di Biccimurri		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 723, Qualità Vigneto - Fig. 12, Part. 711, Qualità Vigneto	Superficie	106,00 mq
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** coniugi in regime di comunione legale dei beni, sopra due strisce di terreno edificabile facenti parte del lotto convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali "lotto 5" aventi una superficie catastale di mq. 106. La residua porzione del lotto n. 5 contraddistinta dal mappale n. 720 con superficie catastale di mq. 693 risulta di proprietà del signor **** Omissis **** e non colpita dal pignoramento immobiliare. La superficie complessiva del lotto di terreno edificabile denominato convenzionalmente negli elaborati progettuali "lotto n. 5" è pari a mq. 799 (dei quali mq. 106 costituenti il presente bene n. 8) ed i restanti, come già detto, non colpiti dal pignoramento immobiliare). La volumetria pari a mc. 1229 attribuita dallo scrivente CTU in modo proporzionale al lotto convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali lotto n. 5 in funzione della superficie dei lotti edificabili di proprietà dei signori **** Omissis **** (lotti n. 1 - 5 et 6) pari a complessivi mq. 2794 di superficie e volume edificabile attribuito agli stessi pari a mc. 4297 con l'atto ai rogiti del notaio Leonardo Ruta del 26/05/2011 rep. 128372/30620 in precedenza citato, consente di poter edificare edifici con destinazione prevalentemente residenziale con altezza massima di mt. 7,50. Pertanto dei complessivi mc. 1229 di competenza del lotto convenzionalmente denominato negli elaborati progettuali "lotto 5", mc. 163 competono al presente bene n. 8 ed i restanti mc. 1066 competono al mappale n. 720 non colpito dal pignoramento immobiliare. Per quanto concerne la storia del Piano Attuativo zona C 1.2 - comparto n. 5, lo scrivente rimanda al contenuto del paragrafo intitolato "descrizione" riferito al bene n. 3 ed ai documenti in esso richiamati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		



ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBCATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 05/07/2013
Reg. gen. 4829 - Reg. part. 774
Quota: 1/2
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 49.804,00
Spese: € 8.497,05
Interessi: € 6.698,95
Percentuale interessi: 4,75 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/09/2012
N° repertorio: 840
Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 22, unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)
- **ipoteca volontaria** derivante da atto pubblico di costituzione di ipoteca
Iscritto a Pistoia il 23/12/2016
Reg. gen. 9844 - Reg. part. 1826
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 129.973,00
Rogante: notaio Ruta Leonardo
Data: 02/12/2016
N° repertorio: 136890
N° raccolta: 36727
Note: L'atto pubblico di costituzione di ipoteca, la nota di Iscrizione e le domande di annotazione n. 1647 e n. 2180 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni) vengono uniti con il n. 23.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 31/10/2013 rep. 4087/2013**
Trascritto a Pistoia il 28/01/2014
Reg. gen. 518 - Reg. part. 398
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 24 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).

- **verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 14/09/2022 rep. 3096/2022**

Trascritto a Pistoia il 06/10/2022

Reg. gen. 10325 - Reg. part. 6834

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 25.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA BICCIMURRI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 05/07/2013

Reg. gen. 4829 - Reg. part. 774

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 49.804,00

Spese: € 8.497,05

Interessi: € 6.698,95

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/09/2012

N° repertorio: 840

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il numero 22, unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni). L'ipoteca colpisce i diritti di piena proprietà pari ad 1/2 sul bene n. 2 mentre il realtà il debitore signor **** Omissis **** risulta titolare dei diritti di proprietà pari ad 1/4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 31/10/2013 rep. 4087/2013**

Trascritto a Pistoia il 28/01/2014

Reg. gen. 518 - Reg. part. 398

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 24 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni). Il pignoramento colpisce i diritti di piena

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



proprietà pari ad 1/2 sul bene n. 2, mentre in realtà il debitore signor **** Omissis **** risulta titolare di diritti di proprietà pari ad 1/4. Con il n. 26 unisce l'elenco sintetico delle formalità rilevate a carico dei terreni contraddistinto dai mappali n. 707-708-709.

- **verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 14/09/2022 rep. 3096/2022**

Trascritto a Pistoia il 06/10/2022

Reg. gen. 10325 - Reg. part. 6834

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 25.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 05/07/2013

Reg. gen. 4829 - Reg. part. 774

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 49.804,00

Spese: € 8.497,05

Interessi: € 6.698,95

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/09/2012

N° repertorio: 840

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il numero 22, unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)

- **ipoteca volontaria** derivante da atto pubblico di costituzione di ipoteca

Iscritto a Pistoia il 23/12/2016

Reg. gen. 9844 - Reg. part. 1826

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 129.973,00

Rogante: notaio Ruta Leonardo

Data: 02/12/2016

N° repertorio: 136890

N° raccolta: 36727

Note: L'atto pubblico di costituzione di ipoteca, la nota di Iscrizione e le domande di annotazione n. 1647 e n. 2180 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni) vengono uniti con il n. 23.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 31/10/2013 rep. 4087/2013**
Trascritto a Pistoia il 28/01/2014
Reg. gen. 518 - Reg. part. 398
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 24 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).
- **verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 14/09/2022 rep. 3096/2022**
Trascritto a Pistoia il 06/10/2022
Reg. gen. 10325 - Reg. part. 6834
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 25.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/07/2013
Reg. gen. 4686 - Reg. part. 749
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.549,67
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/05/2013
N° repertorio: 557
Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 39, unitamente alle domande di annotazione n. 1645 e n. 2178 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/07/2013
Reg. gen. 4686 - Reg. part. 748
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.762,57

Spese: € 63.662,91

Interessi: € 10.574,52

Percentuale interessi: 4,11 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 20/05/2013

N° repertorio: 556

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 40 unitamente alle domande di annotazione n. 1644 e n. 2178 del 2022 (queste ultime riguardano altri beni)

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 05/07/2013

Reg. gen. 4829 - Reg. part. 774

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 49.804,00

Spese: € 8.497,05

Interessi: € 6.698,95

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/09/2012

N° repertorio: 840

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 22, unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 23/09/2013 rep. 3458/2013**
Trascritto a Pistoia il 07/10/2013
Reg. gen. 6816 - Reg. part. 4778
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 41, unitamente alle domande di annotazione n. 1537 - n. 1648 et n. 2181 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).
- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 23/09/2013 rep. 3582/2013**
Trascritto a Pistoia il 12/12/2013
Reg. gen. 8302 - Reg. part. 5823
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 42 unitamente alle domande di annotazione n. 1538 - 1649 e n. 2182 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)
- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 31/10/2013 rep. 4087/2013**
Trascritto a Pistoia il 28/01/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Reg. gen. 518 - Reg. part. 398

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 24 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).

- **verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 14/09/2022 rep. 3096/2022**

Trascritto a Pistoia il 06/10/2022

Reg. gen. 10325 - Reg. part. 6834

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 25.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/07/2013

Reg. gen. 4686 - Reg. part. 749

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 95.549,67

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 20/05/2013

N° repertorio: 557

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 39, unitamente alle domande di annotazione n. 1645 e n. 2178 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/07/2013

Reg. gen. 4686 - Reg. part. 748

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.762,57

Spese: € 63.662,91

Interessi: € 10.574,52

Percentuale interessi: 4,11 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 20/05/2013

N° repertorio: 556

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 40 unitamente alle domande di annotazione n. 1644 e n. 2178 del 2022 (queste ultime riguardano altri beni)



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 05/07/2013
Reg. gen. 4829 - Reg. part. 774
Quota: 1/2
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 49.804,00
Spese: € 8.497,05
Interessi: € 6.698,95
Percentuale interessi: 4,75 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 15/09/2012
N° repertorio: 840
Note: La nota di iscrizione viene allegata con il numero 22, unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 23/09/2013 rep. 3458/2013**
Trascritto a Pistoia il 07/10/2013
Reg. gen. 6816 - Reg. part. 4778
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 41, unitamente alle domande di annotazione n. 1537 - n. 1648 et n. 2181 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).
- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 23/09/2013 rep. 3582/2013**
Trascritto a Pistoia il 12/12/2013
Reg. gen. 8302 - Reg. part. 5823
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 42 unitamente alle domande di annotazione n. 1538 - 1649 e n. 2182 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)
- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 31/10/2013 rep. 4087/2013**
Trascritto a Pistoia il 28/01/2014
Reg. gen. 518 - Reg. part. 398
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 24 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).
- **verbale di pignoramento immobili emesso al Tribunale di Pistoia in data 14/09/2022 rep. 3096/2022**
Trascritto a Pistoia il 06/10/2022
Reg. gen. 10325 - Reg. part. 6834
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La nota di trascrizione viene unita con il n. 25



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/07/2013
Reg. gen. 4686 - Reg. part. 749
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.549,67
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/05/2013
N° repertorio: 557
Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 39, unitamente alle domande di annotazione n. 1645 e n. 2178 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/07/2013
Reg. gen. 4686 - Reg. part. 748
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 85.762,57
Spese: € 63.662,91
Interessi: € 10.574,52
Percentuale interessi: 4,11 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 20/05/2013
N° repertorio: 556
Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 40 unitamente alle domande di annotazione n. 1644 e n. 2178 del 2022 (queste ultime riguardano altri beni)
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 05/07/2013
Reg. gen. 4829 - Reg. part. 774
Quota: 1/2
Importo: € 65.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 49.804,00
Spese: € 8.497,05
Interessi: € 6.698,95
Percentuale interessi: 4,75 %
Rogante: Tribunale di Pistoia



Data: 15/09/2012

N° repertorio: 840

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il numero 22, unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 23/09/2013 rep. 3458/2013**
Trascritto a Pistoia il 07/10/2013
Reg. gen. 6816 - Reg. part. 4778
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 41, unitamente alle domande di annotazione n. 1537 - n. 1648 et n. 2181 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).
- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 23/09/2013 rep. 3582/2013**
Trascritto a Pistoia il 12/12/2013
Reg. gen. 8302 - Reg. part. 5823
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 42 unitamente alle domande di annotazione n. 1538 - 1649 e n. 2182 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)
- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 31/10/2013 rep. 4087/2013**
Trascritto a Pistoia il 28/01/2014
Reg. gen. 518 - Reg. part. 398
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 24 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).
- **verbale di pignoramento immobili emesso al Tribunale di Pistoia in data 14/09/2022 rep. 3096/2022**
Trascritto a Pistoia il 06/10/2022
Reg. gen. 10325 - Reg. part. 6834
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La nota di trascrizione viene unita con il n. 25



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 02/07/2013



Reg. gen. 4686 - Reg. part. 749

Quota: 1/1

Importo: € 180.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 95.549,67

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 20/05/2013

N° repertorio: 557

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 39, unitamente alle domande di annotazione n. 1645 e n. 2178 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 02/07/2013

Reg. gen. 4686 - Reg. part. 748

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.762,57

Spese: € 63.662,91

Interessi: € 10.574,52

Percentuale interessi: 4,11 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 20/05/2013

N° repertorio: 556

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il n. 40 unitamente alle domande di annotazione n. 1644 e n. 2178 del 2022 (queste ultime riguardano altri beni)

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 05/07/2013

Reg. gen. 4829 - Reg. part. 774

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 49.804,00

Spese: € 8.497,05

Interessi: € 6.698,95

Percentuale interessi: 4,75 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/09/2012

N° repertorio: 840

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il numero 22, unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)



Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 23/09/2013 rep. 3458/2013**

Trascritto a Pistoia il 07/10/2013

Reg. gen. 6816 - Reg. part. 4778

Quota: 1/1



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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 41, unitamente alle domande di annotazione n. 1537 - n. 1648 et n. 2181 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 23/09/2013 rep. 3582/2013**

Trascritto a Pistoia il 12/12/2013

Reg. gen. 8302 - Reg. part. 5823

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 42 unitamente alle domande di annotazione n. 1538 - 1649 e n. 2182 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 31/10/2013 rep. 4087/2013**

Trascritto a Pistoia il 28/01/2014

Reg. gen. 518 - Reg. part. 398

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 24 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).

- **verbale di pignoramento immobili emesso al Tribunale di Pistoia in data 14/09/2022 rep. 3096/2022**

Trascritto a Pistoia il 06/10/2022

Reg. gen. 10325 - Reg. part. 6834

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione viene unita con il n. 25. Lo scrivente precisa che il pignoramento relativamente al presente bene n. 7 colpisce la quota di comproprietà pari a complessivi 4344/10000 attribuita ai signori Meacci Giorgio e Dami Adriana in regime di comunione legale dei beni, mentre in effetti agli stessi compete la quota pari a 4334/10000.

BENE N° 8 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A LARCIANO (PT) - FRAZIONE BICCIMURRI, VIA DI BICCIMURRI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 05/07/2013

Reg. gen. 4829 - Reg. part. 774

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 49.804,00

Spese: € 8.497,05

Interessi: € 6.698,95

Percentuale interessi: 4,75 %

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 15/09/2012

N° repertorio: 840

Note: La nota di iscrizione viene allegata con il numero 22, unitamente alle domande di annotazione n. 1646 e n. 2179 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni)

- **ipoteca volontaria** derivante da atto pubblico di costituzione di ipoteca

Iscritto a Pistoia il 23/12/2016

Reg. gen. 9844 - Reg. part. 1826

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 129.973,00

Rogante: notaio Ruta Leonardo

Data: 02/12/2016

N° repertorio: 136890

N° raccolta: 36727

Note: L'atto pubblico di costituzione di ipoteca, la nota di Iscrizione e le domande di annotazione n. 1647 e n. 2180 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni) vengono uniti con il n. 23.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 31/10/2013 rep. 4087/2013**

Trascritto a Pistoia il 28/01/2014

Reg. gen. 518 - Reg. part. 398

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 24 unitamente alle domande di annotazione n. 1650 e n. 2183 dell'anno 2022 (queste ultime riguardano altri beni).

- **verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 14/09/2022 rep. 3096/2022**

Trascritto a Pistoia il 06/10/2022

Reg. gen. 10325 - Reg. part. 6834

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione viene allegata con il n. 25.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

