
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laurenzi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	11
Stato conservativo	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2022 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 341.900,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29

INCARICO

In data 07/03/2023, il sottoscritto Geom. Laurenzi Luca, con studio in Via S. Andrea, 12 - 51100 - Pistoia (PT), email luca@studiotecnicalaurenzi.it, PEC luca.laurenzi@geopec.it, Tel. 333 9015140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA VERGAIOLO, 25, piano S1-T-1-2

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA VERGAIOLO, 25, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

Porzione di un più ampio fabbricato in Comune di Pieve a Nievole (PT), frazione Vergaiolo, via Vergaiolo e più precisamente quartiere per civile abitazione della tipologia da terra a tetto, avente accesso indipendente dal numero civico 25 di detta via, disposto su due piani fuori terra oltre ai piani seminterrato e secondo sottotetto, tutti collegati da scale interne esclusive, internamente composto da:

- cinque locali cantina, disimpegno, ripostiglio sottoscala e autorimessa a piano interrato;
- ingresso-disimpegno, cucina, pranzo, bagno e ampio locale soggiorno a piano terra;
- quattro camere, due bagni, ripostiglio e disimpegno a piano primo;
- ampio salone, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio a piano secondo sottotetto.

Il tutto corredato da due resedi esclusive di cui una frontale, sulla quale insiste la rampa di accesso carrabile all'autorimessa a piano interrato, l'altra tergale.

Quanto sopra nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come risulta dai titoli di provenienza, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, parti di proprietà comune per la quota proporzionale alla sua consistenza, individuate come per legge, consuetudine e destinazione, tra le quali, in particolare, la strada di accesso al complesso di cui è porzione rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole nel foglio di mappa 6 dalle particelle 1294, 1295 e 1298 quali beni comuni non censibili, censite al Catasto Terreni del detto Comune quali enti urbani della consistenza catastale complessiva attuale di 431 mq.

La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°29).

L'immobile sorge in zona di prima periferia del Comune di Pieve a Nievole, nella frazione Vergaiolo, lungo la via omonima che lo collega alla S.R. 435 Lucchese, ad una distanza di circa 1 km dalla centrale Piazza XX Settembre sede del Municipio; il contesto è quello tipico di campagna con piccoli agglomerati e scarsa densità di edifici, la posizione può dirsi certamente tranquilla e allo stesso tempo comoda per la presenza nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi.

Per i collegamenti la più vicina stazione ferroviaria è quella centrale di Montecatini Terme che si trova a circa 3,5 km mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello più prossimo è quello di Montecatini Terme distante soli 2 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al fine di poter accedere all'immobile per gli opportuni rilevamenti, il sottoscritto ha inviato una comunicazione all'esecutato della procedura a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento in data 12/06/2023 all'indirizzo risultante in atti (vedi allegato n°1), oltre a una mail PEC in pari data (vedi allegato n°2) al legale del creditore procedente, fissando il sopralluogo per il giorno 26/06/2023 alle ore 9:00, giorno in cui le operazioni di rilievo non si sono potute svolgere in quanto nessuno si è presentato per l'apertura dei locali; la suddetta raccomandata non è stata ritirata ed è rientrata quindi al mittente per compiuta giacenza in data 24/07/2023.

In occasione di tale primo sopralluogo, il sottoscritto ha provveduto a lasciare un avviso all'interno della

cassetta postale con indicazione dei recapiti al quale poter essere contattato, preannunciando la successiva fase di accesso forzoso in caso di mancato riscontro; nei giorni seguenti l'esecutato ha provveduto a contattare telefonicamente il sottoscritto, concordando un nuovo sopralluogo per il giorno 11/07/2023, giorno in cui le operazioni peritali si sono svolte regolarmente con la presenza dello stesso **** Omissis **** per l'apertura dei locali.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti, risulta presente una certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone (PA).

Il sottoscritto ha pertanto provveduto a richiedere e acquisire copia dei titoli di provenienza all'esecutato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, nello specifico trattasi di:

- atto di compravendita ai rogiti del notaio Ciro Lenzi di Pescia (PT) in data 10/12/1982, repertorio n°14300, raccolta n°6596, registrato a Pescia il 21/12/1982 al n°3671 vol. 226 ed ivi trascritto in data 05/01/1983 al n°17 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°3), con il quale l'esecutato acquistava dalla società **** Omissis **** la piena proprietà in comunione legale dei beni con il coniuge **** Omissis **** del bene in oggetto nella sua consistenza dell'epoca;

- atto di compravendita ai rogiti del notaio Giovanna Acquisti di Firenze (FI) in data 31/05/2004, repertorio n°31193, fascicolo n°6387, registrato a Firenze 3 il 07/06/2004 al n°3681 serie 1T e trascritto a Pescia in data 12/06/2004 al n°2061 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°4), con il quale l'esecutato acquistava da **** Omissis **** la piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni dell'immobile in oggetto nella sua consistenza dell'epoca.

Oltre a ciò, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie per immobile in data 12/08/2023 aggiornate alla data del 11/08/2023 (vedi allegati n°5÷9), senza riscontrare ulteriori formalità, oltre a quelle già indicate nella documentazione ipocatastale agli atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



All'epoca del primo atto di compravendita dell'anno 1982, l'esecutato risultava coniugato in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****, mentre all'epoca del secondo atto dell'anno 2004, risultava in regime di separazione dei beni.

La titolarità dell'immobile oggetto di procedura risulta essere in piena proprietà per l'intero all'esecutato in virtù degli acquisti avvenuti con i seguenti atti di compravendita:

- atto di compravendita ai rogiti del notaio **Ciro Lenzi di Pescia (PT)** in data 10/12/1982, repertorio n°14300, raccolta n°6596, registrato a Pescia il 21/12/1982 al n°3671 vol. 226 ed ivi trascritto in data 05/01/1983 al n°17 di Registro Particolare (vedi allegato n°3), con il quale l'esecutato acquistava dalla società **** Omissis **** la piena proprietà in comunione legale dei beni con il coniuge **** Omissis **** del bene in oggetto nella sua consistenza dell'epoca;

- atto di compravendita ai rogiti del notaio **Giovanna Acquisti di Firenze (FI)** in data 31/05/2004, repertorio n°31193, fascicolo n°6387, registrato a Firenze il 07/06/2004 al n°3681 serie 1T e trascritto a Pescia in data 12/06/2004 al n°2061 di Registro Particolare (vedi allegato n°4), con il quale l'esecutato acquistava da **** Omissis **** la piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni dell'immobile in oggetto nella sua consistenza dell'epoca.

CONFINI

Esaminando i titoli di provenienza si rilevano i seguenti confini per il bene in oggetto:

- dall'atto di compravendita del 1982: via Montecatini Alto-Monsummano, strada condominiale, beni **** Omissis ****, beni della parte acquirente, salvo se altri;

- dall'atto di compravendita del 2004: via Vergaiolo, **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo se altri.

Ad oggi, in base a quanto desumibile dalla banca dati catastale, la consistenza immobiliare sopradescritta confina nell'insieme con le seguenti proprietà:

- a nord con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (Catasto Fabbricati foglio 6, particella 1339 subalterno 5) in parte, via Vergaiolo in parte;
- a ovest con proprietà **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (Catasto Fabbricati foglio 6, particella 1284, subalterno 7);
- a est con proprietà **** Omissis **** (Catasto Fabbricati foglio 6, particella 12, subalterno 6 unita a particelle 1287 e 1288) in parte, proprietà **** Omissis **** (Catasto Fabbricati foglio 6, particella 12, subalterno 7) in parte, corte comune tra le suddette proprietà (Catasto Fabbricati foglio 6, particella 1292) in parte;
- a sud con proprietà viabilità di accesso a comune (Catasto Fabbricati foglio 6, particella 1294);
- salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,75 m	TERRA
Abitazione	89,00 mq	106,00 mq	1	106,00 mq	2,80 m	PRIMO
Abitazione - sottotetto	90,00 mq	105,00 mq	0,50	52,50 mq	2,02 m	SECONDO
Cantine e rimessa	90,00 mq	107,00 mq	0,50	53,50 mq	2,15 m	INTERRATO
Resede esclusiva	180,00 mq	180,00 mq	0,10	18,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				343,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				343,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto ha le seguenti caratteristiche utili alla determinazione della consistenza:

- altezza interna circa 2,75 ml al piano terra, variabile da circa 2,10 ml a 2,20 ml al piano interrato, circa 2,80 ml al piano primo, variabile da circa 1,40 ml a 2,65 ml al piano secondo sottotetto;
- superficie lorda circa 113 mq al piano terra (compreso vano scala considerato una sola volta al piano), circa 107 mq al piano interrato, circa 106 mq al piano primo, circa 105 mq al piano secondo sottotetto;
- superficie netta circa 95 mq al piano terra, circa 90 mq al piano interrato, circa 89 mq al piano primo, circa 90 mq al piano secondo sottotetto;
- superficie resede esclusiva frontale compreso rampa circa 130 mq, superficie resede esclusiva tergale circa 50 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/1980 al 29/09/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 12, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 0,29 Piano T-1 Graffato part. 1286 e part. 1293
Dal 29/09/1981 al 10/12/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 12, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 0,29 Piano T-1 Graffato part. 1286 e part. 1293
Dal 10/12/1982 al 16/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 12, Sub. 4 Categoria A4 Piano S1-T-1-2 Graffato part. 1286, part. 1293, part. 1564 e part. 1565
Dal 15/10/1992 al 31/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 12, Sub. 8 Categoria C6 Cl.5, Cons. 35 Rendita € 121,11 Piano S1
Dal 16/06/1995 al 31/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 12, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5, Cons. 13 Rendita € 1.007,09 Piano S1-T-1-2 Graffato part. 1286, part. 1293, part. 1564 e part. 1565
Dal 31/05/2004 al 09/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 12, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5, Cons. 13 Rendita € 1.007,09 Piano S1-T-1-2

		Graffato part.1286, part. 1293, part. 1564 e part. 1565
Dal 31/05/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 12, Sub. 8 Categoria C6 Cl.5, Cons. 35 Rendita € 121,11 Piano S1
Dal 09/06/2009 al 09/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 12, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5, Cons. 13 Rendita € 1.007,09 Piano S1-T-1-2 Graffato part. 1286 sub. 1, part. 1286 sub. 2, part. 1293 e
Dal 09/06/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 12, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5, Cons. 13 Rendita € 1.007,09 Piano S1-T-1-2 Graffato part. 1286 sub. 1, part. 1286 sub. 2, part. 1293 s
Dal 09/11/2015 al 25/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 12, Sub. 8 Categoria C6 Cl.5, Cons. 35 Superficie catastale 39 mq Rendita € 121,11 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 25/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 12, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5, Cons. 13 Superficie catastale 303 mq Rendita € 1.007,09 Piano S1-T-1-2 Graffato part. 1286 sub. 1, part. 1286 sub. 2, part. 1293 s

Nessuna variazione catastale intervenuta dal pignoramento ad oggi.
L'intestazione catastale risulta corrispondente alla titolarità effettiva dell'immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	12	4		A3	5	13	303 mq	1007,09 €	S1-T-1-2	part. 1286 sub. 1, part. 1286 sub. 2, part.	

											1293 s
	6	12	8		C6	5	35	39 mq	121,11 €	S1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare relativa all'abitazione risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole in foglio 6 ed individuata dalla particella 12 con il subalterno 4 unita alla particella 1286 subalterni 1 e 2 e alla particella 1293 subalterni 1 e 2, con categoria A/3, classe 5, consistenza 13 vani, superficie catastale totale 303 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 284 mq, rendita 1.007,09 € con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del 16/06/1995 n°2530C.1/1995 in atti dal 26/08/2002 (pratica n°101549), oggetto poi di successive variazioni seguenti:

- variazione per bonifica identificativo catastale del 09/06/2009 n°4898.1/2009 in atti da pari data (pratica n°PT0091604);
- variazione per bonifica identificativo catastale del 09/06/2009 n°4899.1/2009 in atti da pari data (pratica n°PT0091605);
- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 07/02/2011 n°3259.1/2011 in atti da pari data (pratica n°PT0015588);
- variazione toponomastica del 08/02/2013 n°4987.1/2013 in atti da pari data (pratica n°PT0012492);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Quanto sopra con le seguenti precisazioni:

- all'epoca della variazione del 16/06/1995 n°2530C.1/1995 sopra citata, l'unità immobiliare era identificata in foglio 6 dalla particella 12 con il subalterno 4 unita alle particelle 1286, 1293, 1564 e 1565;
- con la variazione del 09/06/2009 n°4898.1/2009 sopra citata, l'unità variava l'identificativo in foglio 6 particella 12 subalterno 4, unita alle particelle 1286 subalterni 1 e 2, 1293 e 1565;
- con la variazione del 09/06/2009 n°4899.1/2009 sopra citata, l'unità variava l'identificativo nell'attuale foglio 6 particella 12 subalterno 4, unita alle particelle 1286 subalterni 1 e 2, 1293 subalterni 1 e 2.

Ai fini della storia catastale viene precisato inoltre quanto segue:

- all'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene era identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole in foglio 6 ed identificato dalla particella 12 con il subalterno 4 unita alle particelle 1286 e 1293, con categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 517 £ (pari a 0,27 €);
- con successiva variazione per collaudo del 11/11/1980 n°259.1/1980 in atti dal 07/09/1999, fermi gli identificativi, categoria e classe, venivano variati la consistenza a 6 vani e la rendita a 564 £ (pari a 0,29 €);
- con successiva variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, fermi gli identificativi, categoria, classe e consistenza, veniva variata la rendita a 238,60 €;
- con successiva variazione per frazionamento e fusione del 10/12/1982 n°430.1/1982 in atti dal 23/08/2002 (pratica n°101502), venivano variati gli identificativi in foglio 6 particella 12 subalterno 4 unita alle particelle 1286, 1293, 1564 e 1565;
- con successiva variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del 15/10/1992 n°65116C.1/1992 in atti dal 23/08/2002 (pratica n°101507), rimanevano invariati gli identificativi;
- la variazione successiva è quella per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del 16/06/1995 n°2530C.1/1995 in atti dal 26/08/2002 (pratica n°101549) sopra citata.

L'unità immobiliare relativa alla rimessa risulta invece censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole in foglio 6 ed individuata dalla particella 12 con il subalterno 8, con categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 39 mq, rendita 121,11 € con dati di classamento e rendita derivanti da

denuncia di variazione per unità afferenti edificate su aree di corte del 15/10/1992 n°65117C.1/1992 in atti dal 23/08/2002 (pratica n°101514), oggetto poi di successive variazioni seguenti:

- variazione toponomastica richiesta dal Comune del 07/02/2011 n°3240.1/2011 in atti da pari data (pratica n°PT0015569);

- variazione toponomastica del 08/02/2013 n°4986.1/2013 in atti da pari data (pratica n°PT0012491);

- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Entrambe le unità hanno diritto alla strada di accesso al complesso, di cui il bene in oggetto costituisce porzione, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole nel foglio di mappa 6 dalle particelle 1294, 1295 e 1298 quali beni comuni non censibili, censite al Catasto Terreni del detto Comune quali enti urbani della consistenza catastale complessiva attuale di 431 mq.

I dati catastali sopra riportati sono stati attinti dalle visure storiche per immobile eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizi Catastali di Pistoia aggiornate alla data del 25/06/2023 che vengono allegate (vedi rispettivamente allegato n°10 e n°11) unitamente a elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni assegnati (vedi allegato n°12), elenco dei subalterni assegnati (vedi allegato n°13), estratto di mappa (vedi allegato n°14).

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; le unità risultano pertanto intestate al giusto conto dell'attuale proprietario.

Per ciò che attiene le planimetrie catastali agli atti del Catasto Fabbricati, che vengono allegate (vedi allegato n°15 per l'abitazione e n°16 per la rimessa), emergono alcune difformità nella distribuzione interna dell'abitazione, in particolare l'eliminazione della parete divisoria nella zona cucina-pranzo a piano terra, pertanto, la stessa non risulta conforme rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto; quanto sopra costituisce difformità tale da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria, tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010 prot. n°36607 e n°3/2010 del 10/08/2010 prot. n°42436, mentre per quanto attiene la rimessa non risultano difformità rilevanti rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto, tali da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria al fine di ottenere la conformità suddetta.

Pertanto, per quanto attiene l'abitazione, risulta necessario presentare all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni mediante procedura Do.C.Fa., con allegata una nuova planimetria catastale che fedelmente riproduca lo stato di fatto rilevabile oggi sul posto, al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n°78 del 31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n°122 del 30/07/2010); quanto sopra considerati comunque gli interventi di eliminazione opere abusive non sanabili descritti in dettaglio al paragrafo inerente la regolarità edilizia.

I dati catastali della consistenza immobiliare suddetta corrispondono a quelli riportati nella nota di pignoramento eseguito contro l'esecutato e depositata agli atti.

PRECISAZIONI

Regime impositivo della vendita.

Essendo la consistenza immobiliare di proprietà di soggetto privato, l'acquisto del bene di cui sopra è soggetto all'imposta di registro, oltre che a quella catastale ed ipotecaria e oltre accessori.

Classe energetica dell'edificio.

Lo scrivente non ha reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per il bene oggetto di procedura, pertanto, conformemente alle disposizioni contenute al punto 18 dell'incarico, la classe energetica dell'edificio

non viene indicata.

STATO CONSERVATIVO

La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione, comunque con rifiniture ed impianti risalenti all'epoca della ristrutturazione generale, ovvero circa 30 anni fa, fatta eccezione per modeste modifiche apportate nella zona cucina-pranzo nell'anno 2004 (secondo quanto rilevabile dai titoli edilizi rintracciati presso il Comune di Pieve a Nievole), oltre a minime opere di partizione in cartongesso nel vano scala realizzato evidentemente di recente e a minimi interventi localizzati di sostituzione e/o modifica componenti impiantistici riferibili anch'essi ad epoca successiva, visibilmente mantenuta in maniera sufficiente nel tempo dagli occupanti.

Da segnalare la presenza di segni di umidità di risalita e/o per contatto diffusa al piano interrato, oltre a segni di infiltrazione di acqua dalla copertura e macchie di umidità all'interno della camera d'angolo sud/ovest e in parte dei servizi igienici, un deterioramento di alcune porzioni di pavimentazioni interne ed esterne, di intonaci e tinteggiature, di infissi, oltre a segni di usura sugli elementi di finitura in genere compatibili comunque con l'epoca di costruzione e ristrutturazione.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti presenti risultano mantenuti e funzionanti, salvo l'impianto di allarme che risulta dismesso.

Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di manutenzione straordinaria generale e pertanto del tutto equiparabili a quelli che vengono solitamente intrapresi in caso di passaggio di proprietà di immobili con rifiniture analoghe per data di realizzazione/ristrutturazione.

PARTI COMUNI

Sono da intendersi ricompresi i proporzionali diritti sulle parti condominiali per legge e consuetudine e più in generale sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, con la precisazione che dai titoli di provenienza risulta evidenziata in particolare la strada di accesso al complesso, di cui il bene in oggetto è porzione, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole nel foglio di mappa 6 dalle particelle 1294, 1295 e 1298 quali beni comuni non censibili, censite al Catasto Terreni del detto Comune quali enti urbani della consistenza catastale complessiva attuale di 431 mq.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata rilevata la presenza di atti costitutivi di servitù, censi, livelli o usi civici, ad eccezione dell'atto di costituzione di servitù ai rogiti del notaio Agostino Stromillo di Montecatini Terme (PT) in data 07/08/1987, repertorio n°16512, fascicolo n°4439, registrato a Pescia il 11/08/1987 al n°262 ed ivi trascritto in pari data al n°1944 di Registro Particolare, di cui viene allegata alla presente perizia la relativa nota di trascrizione (vedi allegato n°17), con il quale l'esecutato e l'allora coniuge **** Omissis **** acquistarono dai sigg. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** il diritto di sfruttamento dell'indice urbanistico relativo alla densità fondiaria per un volume di 95 mc relativo a immobili limitrofi a quello in oggetto.

Oltre a ciò, viene segnalata la presenza di un atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Pieve a Nievole, sottoscritto dall'esecutato e dall'allora coniuge **** Omissis **** per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionale di cui alla L. n°10/1977, atto autenticato nelle firme dal notaio Ciro Lenzi di Monsummano Terme (PT) in data 24/12/1984, repertorio n°20640, registrato a Pescia il 08/01/1985 al n°81 ed ivi trascritto in data 15/01/1985 al n°130 di registro particolare, citato al pertinente paragrafo inerente la regolarità edilizia del bene e allegato in copia alla presente perizia (vedi allegato n°28).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto è costituito da struttura portante verticale in muratura di calcestruzzo e laterizio, con presenza di elementi in cemento armato sia verticali (pilastri e setti) che orizzontali (travi), fondazioni verosimilmente in cemento armato, solai interni orizzontali in latero-cemento, fatta eccezione per il soffitto del piano interrato di tipo a lastra "predalles" in cemento armato vibrocompresso, tramezzature interne in laterizio forato ed in minima parte in cartongesso di recente installazione; la copertura ha conformazione a capanna ed è costituita da struttura in latero-cemento con gronde in cemento armato, rifinita esternamente con manto in laterizio del tipo a "tegole portoghesi".

Le rifiniture interne sono costituite da pavimenti in piastrelle di monocottura di tipologia e formato vari a tutti i piani, fatta eccezione per il vano scala dove è presente un rivestimento in marmo con battiscopa in abbinamento, oltre che per porzione delle cantine e del disimpegno a piano interrato dove è presente il solo battuto in calcestruzzo, a piano terra e a piano secondo sottotetto è presente anche un battiscopa in legno.

I servizi igienici hanno porzione delle pareti rivestite con piastrelle in monocottura, così come la zona cottura all'interno della cucina, sono tutti dotati di lavabo, bidet e vaso, oltre doccia con piatto in ceramica e cabina per quelli a piano secondo sottotetto e a piano primo di dimensione minore, vasca per quello principale a piano primo, mentre quello a piano terra risulta sprovvisto sia di doccia che di vasca; all'interno di una delle cantine a piano interrato attrezzata a lavanderia, le pareti risultano rivestite con piastrelle in monocottura e risultano presenti gli attacchi per un servizio igienico ormai dismesso.

Tutte le pareti ed i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati, fatta eccezione per i servizi igienici, la zona cottura in cucina e una cantina a piano interrato, dove su porzione delle pareti è presente, come detto, anche un rivestimento in piastrelle di ceramica, mentre all'esterno le facciate sono intonacate con finitura a "granatino" e tinteggiate.

L'immobile, inserito all'interno di un piccolo agglomerato di edifici lungo la via Vergaiolo con pareti in aderenza su proprietà limitrofe sui lati nord/ovest e sud/est, ha esposizione nord/sud, con altezza interna utile per i vani principali a piano terra 2,75 ml circa, a piano primo 2,80 ml circa, variabile a piano secondo sottotetto da 1,40 ml a 2,65 ml circa, mentre per i vani accessori a piano interrato variabile da 2,10 ml a 2,20 ml circa, il collegamento fra i piani avviene mediante scala interna in muratura rivestita con gradini in marmo, fatta eccezione per la rampa di collegamento tra piano terra e piano interrato dove il rivestimento è in assi di legno.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in legno e vetro con persiane in legno, per la quasi totalità dotate anche di zanzariere con telaio in alluminio, portoncino di ingresso in legno con inserto in vetro, escluso a piano interrato dove tutti gli infissi sono in ferro e vetro retinato; le porte interne hanno apertura a battente e sono in legno tamburato a nido d'ape con pannellature di finitura a doppia bugna, fatta eccezione per quelle interne presenti a piano interrato che sono in alluminio e vetro.

L'impianto elettrico è sottotraccia, ricomprende anche l'impianto telefonico e l'impianto di allarme, quest'ultimo dismesso e non funzionante, ed apparentemente è risalente all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione generale che, per quanto desumibile dalle pratiche edilizie rintracciate presso l'archivio edilizia, risulta concluso circa 30 anni fa, salvo minimi interventi eseguiti evidentemente in epoca più recente; il gruppo di misura Enel risulta posizionato in apposito vano all'esterno su muro di recinzione lato resede frontale.

Anche l'impianto idraulico è sottotraccia, il rifornimento idrico avviene da allacciamento alla rete acquedotto comunale mediante fornitura dedicata, con contatore posizionato all'interno di apposito vano alloggiamento lungo la viabilità comune di accesso, unitamente ad altri di proprietà limitrofe; i reflui defluiscono alla pubblica fognatura lungo la via Vergaiolo, previo passaggio all'interno di pozzetti di trattamento presenti sulla resede tergale.

L'impianto termico è di tipo singolo con una caldaia alimentata a gasolio posizionata all'interno di un locale cantina a piano interrato, unitamente ad una seconda caldaia alimentata a pellet, i corpi scaldanti sono costituiti da elementi in alluminio; la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante le stesse caldaie, mentre per l'alimentazione del piano cottura vengono utilizzate bombole di gpl posizionate all'interno di apposito riparo esterno sulla resede tergale, nessuna fornitura attiva di metano risulta invece presente.

La resede frontale risulta in parte pavimentata con piastrelle di cotto con relativo battiscopa sul marciapiede, in parte lasciata a verde ed in parte lasciata con battuto di calcestruzzo, incluso la rampa di accesso al piano

interrato; la resede tergaie risulta invece pavimentata con piastrelle in gres rosso senza battiscopa. Entrambe le resedi sono delimitate da muretti di recinzione intonacati e tinteggiati con soprastante cimasa in cotto, oltre a ringhiera in metallo verniciata su quello a delimitazione della resede tergaie sul fronte strada, su cui risulta presente anche un cancello pedonale sempre in metallo verniciato; sulla viabilità di accesso a comune, è presente inoltre un cancello carrabile in prossimità del limite sud/est dell'immobile in oggetto, a servizio quindi dello stesso e degli immobili posti a nord/ovest di questo. La qualità costruttiva generale può dirsi normale e in linea con l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione risulta, come detto, discreto.

STATO DI OCCUPAZIONE

In seguito al sopralluogo effettuato in data 11/07/2023, il sottoscritto ha potuto appurare dall'esecutato **** Omissis **** presente per l'apertura dei locali, che la consistenza immobiliare oggetto di procedura è occupata dallo stesso e dal figlio **** Omissis **** nato a Firenze (FI) in data 06/06/1979.

Conformemente alle disposizioni contenute al punto 5 dell'incarico, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve a Nievole in data 02/08/2023 i certificati di residenza e stato di famiglia dell'esecutato (vedi allegato n°18), dalla lettura dei quali è possibile trovare conferma di quanto sopra. Il sottoscritto ha inoltre appurato mediante richiesta formale all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pescia a mezzo PEC oltre che mail ordinaria in data 26/07/2023, nonché successivo sollecito in data 02/08/2023, che non vi sono contratti di locazione e/o atti di comodato registrati a nome dell'esecutato e della precedente avente titolo **** Omissis **** in essere per l'immobile in oggetto, come da risposta negativa ricevuta a mezzo mail ordinaria in data 02/08/2023 e successiva precisazione in data 04/08/2023 in seguito a richiesta chiarimenti del sottoscritto in pari data; viene allegata alla presente perizia la corrispondenza intercorsa con l'ufficio (vedi allegato n°19).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1982 al 31/05/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Lenzi di Pescia	10/12/1982	14300	6596
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	05/01/1983	20	17
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio dei Registro di Pescia	21/12/1982	3671	226		

Dal 31/05/2004 al 11/08/2023	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanna Acquisti di Firenze	31/05/2004	31193	6387
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	12/06/2004	3499	2061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Firenze 3	07/06/2004	3681	

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.

I titoli di provenienza all'esecutato, allegati in copia acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, sono i seguenti:

- atto di compravendita ai rogiti del notaio Ciro Lenzi di Pescia (PT) in data 10/12/1982, repertorio n°14300, raccolta n°6596, registrato a Pescia il 21/12/1982 al n°3671 vol. 226 ed ivi trascritto in data 05/01/1983 al n°17 di Registro Particolare (vedi allegato n°3), con il quale l'esecutato acquistava dalla società **** Omissis **** la piena proprietà in comunione legale dei beni con il coniuge **** Omissis **** del bene in oggetto nella sua consistenza dell'epoca;

- atto di compravendita ai rogiti del notaio Giovanna Acquisti di Firenze (FI) in data 31/05/2004, repertorio n°31193, fascicolo n°6387, registrato a Firenze 3 il 07/06/2004 al n°3681 serie 1T e trascritto a Pescia in data 12/06/2004 al n°2061 di Registro Particolare (vedi allegato n°4), con il quale l'esecutato acquistava da **** Omissis **** la piena proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni dell'immobile in oggetto nella sua consistenza dell'epoca.

Oltre a ciò, vengono allegate le ispezioni ipotecarie per immobile aggiornate alla data del 11/08/2023, compiute in data 12/08/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia (vedi allegati n°5÷9).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 11/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 12/06/2004
Reg. gen. 3500 - Reg. part. 859
Quota: 1/1
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio Giovanna Acquisti di Firenze
Data: 31/05/2004
N° repertorio: 31194
N° raccolta: 6388
Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia in data 12/08/2023 (vedi allegato n°20).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 17/12/2012
Reg. gen. 4942 - Reg. part. 739
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.791,81
Spese: € 1.600,00
Interessi: € 1.608,19
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 08/01/2011
N° repertorio: 103
Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia in data 12/08/2023 (vedi allegato n°21).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 29/01/2018
Reg. gen. 508 - Reg. part. 66
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.841,73
Spese: € 9.935,64
Interessi: € 222,63
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 25/05/2015
N° repertorio: 668
Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia in data 12/08/2023 (vedi allegato n°23). Al riguardo viene precisato che la suddetta iscrizione, oltre ai beni oggetto della presente procedura, colpisce anche la piena

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

proprietà per la quota di 1/2 su di un terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Pieve a Nievole in foglio 6, particella 1996.

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 30/01/2013

Reg. gen. 372 - Reg. part. 255

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Viene allegata nota di trascrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia in data 12/08/2023 (vedi allegato n°22).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 11/01/2019

Reg. gen. 122 - Reg. part. 82

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Viene allegata nota di trascrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia in data 12/08/2023 (vedi allegato n°24).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 15/12/2022

Reg. gen. 7299 - Reg. part. 4751

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione risulta già agli atti nel fascicolo della procedura, fra la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente in data 27/01/2023.



Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Le visure sono state aggiornate alla data del 11/08/2023, compiute in data 12/08/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia ed eseguite ad integrazione della documentazione ipocatastale già presente in atti.

Delle formalità emerse si produce il relativo elenco rilasciato dall'ufficio inerente ispezione per immobile identificato in Comune di Pieve a Nievole al Catasto Fabbricati in foglio 6, particella 12 subalterni 4 e 8 (vedi allegato n°5), particella 1286 senza subalterni e con subalterni 1 e 2 (vedi allegato n°6), particella 1293 senza subalterni e con subalterni 1 e 2 (vedi allegato n°7), particella 1564 (vedi allegato n°8), particella 1565 (vedi

allegato n°9).

Le note di iscrizione e trascrizione sono state acquisite in data 12/08/2023 e vengono allegare alla presente perizia, nello specifico trattasi di: iscrizione del 12/06/2004 n°859 di registro particolare (vedi allegato n°20), iscrizione del 17/12/2012 n°739 di registro particolare (vedi allegato n°21), trascrizione del 30/01/2013 n°255 di registro particolare (vedi allegato n°22), iscrizione del 29/01/2018 n°66 di registro particolare (vedi allegato n°23), trascrizione del 11/01/2019 n°82 di registro particolare (vedi allegato n°24). La nota di trascrizione del 15/12/2022 n°4751 di registro particolare, risulta già agli atti nel fascicolo della procedura, fra la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente in data 27/01/2023.

In ordine ai precedenti pignoramenti trascritti in data 30/01/2013 al n°255 di registro particolare (vedi allegato n°22) e in data 11/01/2019 al n°82 di registro particolare (vedi allegato n°24) sopra citati, il sottoscritto ha accertato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia l'avvenuta estinzione delle relative procedure esecutive, nello specifico:

- per il pignoramento trascritto al n°255/2013 era stata accesa la procedura esecutiva n°6/2013 R.G.E., iscritta a ruolo il 05/01/2013 ed estinta in data 24/01/2018;
- per il pignoramento trascritto al n°82/2019 era stata invece accesa la procedura esecutiva n°275/2018 R.G.E., iscritta a ruolo il 06/11/2018 ed estinta in data 31/01/2019.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade all'interno del "Territorio rurale" e precisamente in "zona EA1.3 - aree pedecollinari" di cui all'art. 30.3 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico comunale vigente; il fabbricato risulta classificato tra gli "Edifici soggetti a modifiche sostanziali, ampliamenti, sostituzioni" ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A. del sopra citato R.U. vigente, ricadente inoltre all'interno del "Limite di rispetto stradale" di cui all'art. 39.3 delle N.T.A. medesime.

Viene allegato estratto cartografico oltre che delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente (vedi allegato n°25).

L'immobile in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., mentre risulta ricadere all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 lettera c) del medesimo, secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014.

Viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°26).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche urbanistiche compiute, nonché dalla lettura dei titoli di provenienza, l'immobile in oggetto risulta edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e successivamente a tale data risultano i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n°180 del 30/12/1983 prot. n°6700/1983 (P.E. n°1470/1983), rilasciata a **** Omissis **** per ristrutturazione e ampliamento di civile abitazione;
- concessione edilizia n°118 del 25/08/1984 prot. n°3812/1984 (P.E. n°1609/1984), rilasciata a **** Omissis **** e **** Omissis **** per variante sostanziale alla C.E. n°180/83 per ristrutturazione di civile abitazione; al riguardo viene precisato che gli intestatari della suddetta concessione edilizia, hanno sottoscritto atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Pieve a Nievole, per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionale di cui alla L. n°10/1977, atto autenticato nelle firme dal notaio Ciro Lenzi di

Monsummano Terme (PT) in data 24/12/1984, repertorio n°20640, registrato a Pescia il 08/01/1985 al n°81 ed ivi trascritto in data 15/01/1985 al n°130 di registro particolare;

- concessione edilizia n°6/87 del 15/09/1990 prot. n°1025/1987 (P.E. n°1855/1987), rilasciata a **** Omissis **** per variante in corso d'opera alla C.E. n°118/84 per ristrutturazione di civile abitazione;
- concessione edilizia n°45/92 del 02/10/1992 prot. n°10538/1991 (P.E. n°2949/1991), rilasciata a **** Omissis **** per variante in corso d'opera alla C.E. n°6/87 per ampliamento vano interrato;
- concessione edilizia in sanatoria n°9 del 09/04/1996 (P.E. n°126/1996), rilasciata a **** Omissis **** per cambio di destinazione d'uso da locali accessori a locali ad uso residenziale a piano sottotetto;
- D.I.A. prot. n°4128 del 07/04/1998 (P.E. n°122/1998), presentata da **** Omissis **** per riprese intonaco su muro esterno di confine e sostituzione porzione pavimentazione resede tergale;
- D.I.A. prot. n°18102 del 26/10/2004 (P.E. n°130/2004), presentata da **** Omissis **** per modeste modifiche alle tramezzature interne nei locali pranzo e cucina.

Nessun permesso/attestato di abitabilità/agibilità è stato rintracciato per il bene in oggetto nella sua attuale conformazione.

Estratto dell'ultima pratica edilizia sopra citata viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°27), unitamente alla copia dell'atto unilaterale d'obbligo ai rogiti del notaio **Ciro Lenzi** di Monsummano Terme (PT) in data 24/12/1984, repertorio n°20640 sopra citato (vedi allegato n°28).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto fra quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati ai precedenti edilizi sopra citati, con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 11/07/2023, sono emerse minime differenze diffuse che possono ricondursi con ragionevole certezza a "errori di rappresentazione grafica" commessi all'epoca della redazione degli elaborati, oltre a variazioni contenute nei limiti delle tolleranze di costruzione di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014 s.m.i.

In aggiunta a quanto sopra, sono state poi riscontrate ulteriori variazioni relative invece ad interventi eseguiti con tutta evidenza più recentemente e/o all'epoca della ristrutturazione generale, ma in difformità dai titoli, trattasi nello specifico delle seguenti opere:

- formazione di un abbaino e di un lucernario in copertura, rispettivamente ricadenti all'interno del salone e del servizio igienico a piano secondo sottotetto;
- creazione di pareti divisorie all'interno del vano scala a livello di piano primo;
- riduzione dell'altezza interna di uno dei locali cantina a piano interrato;
- creazione di una tettoia a copertura di porzione della resede tergale;
- formazione di una serra in materiale rigido su porzione della resede tergale.

L'immobile in oggetto, pertanto, dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, conseguentemente tutte le spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia resteranno ad unico ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Il sottoscritto ha redatto un elaborato con la rappresentazione grafica del bene in oggetto (secondo il rilievo effettuato) e la sovrapposizione con lo stato ultimo legittimato, al fine di evidenziare le difformità sopra elencate (vedi allegato n°29), oltre a specifico elaborato contenente la documentazione fotografica con le

riprese effettuate in occasione del sopralluogo presso l'immobile (vedi allegato n°30).

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.

Ad oggi dal punto di vista urbanistico ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato attuale della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura risulta non conforme per le difformità sopra elencate.

In merito a quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 si fa presente che la consistenza immobiliare in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all'entrata in vigore di detta legge (17/03/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Per quanto previsto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l'immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche dello scrivente alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di Pieve a Nievole ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

Per quanto riguarda le difformità descritte in precedenza, per poter regolarizzare il bene occorre preliminarmente procedere con l'eliminazione delle opere abusive non sanabili, in particolare con lo smontaggio della tettoia e della serra presenti al momento sulla resede tergale e dell'infisso installato a chiusura del portico antistante l'ingresso dalla resede frontale, in quanto opere incidenti sui parametri urbanistici per i quali il lotto non risulta avere disponibilità.

Per tutte le restanti difformità occorre presentare al Comune di Pieve a Nievole domanda di accertamento di conformità al fine di ottenere l'attestazione in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 s.m.i., con contestuale correzione "errori di rappresentazione grafica", preceduta da specifica pratica edilizia per parziale ripristino di opere abusive, ed uniformarsi alle prescrizioni che potrà emettere l'ufficio per il buon esito della pratica; oltre a ciò dovrà essere richiesta e ottenuta la sanatoria strutturale presso la Regione Toscana Ufficio del Genio Civile di Pistoia, per le modifiche apportate alle strutture di copertura dell'immobile.

I costi per la regolarizzazione comporterebbero al momento una spesa stimata arrotondata di € 10.000,00 che comprende le voci riportate nella tabella allegata con il n°31, tra cui anche gli adempimenti catastali sopra indicati al pertinente paragrafo.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Trattasi di immobile con tipologia terratetto non inserito in condominio, per il quale sussiste unicamente la gestione della proprietà comune del breve tratto di strada di accesso; durante i sopralluoghi effettuati non è stata rilevata la presenza di alcuna targa con l'indicazione delle generalità e dei recapiti di un amministratore, prevista ai sensi del comma 5 art. 1129 del codice civile laddove nominato.

Da informazioni assunte presso l'esecutato, risulta confermata sia la mancanza di amministratore che di regolamento condominiale, le spese che interessano le parti comuni vengono pertanto gestite in maniera autonoma fra i singoli proprietari, al riguardo non vi è conto di debiti ascrivibili al bene oggetto di esecuzione.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valutate le caratteristiche dell'immobile oggetto di esecuzione, ed in particolare la conformazione e le condizioni di accessibilità e fruizione, nonché la consistenza, considerato il pignoramento per l'intero, il sottoscritto ha ritenuto di dover procedere con la formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA VERGAIOLO, 25, piano S1-T-1-2
Porzione di un più ampio fabbricato in Comune di Pieve a Nievole (PT), frazione Vergaiolo, via Vergaiolo e più precisamente quartiere per civile abitazione della tipologia da terra a tetto, avente accesso indipendente dal numero civico 25 di detta via, disposto su due piani fuori terra oltre ai piani seminterrato e secondo sottotetto, tutti collegati da scale interne esclusive, internamente composto da:
- cinque locali cantina, disimpegno, ripostiglio sottoscala e autorimessa a piano interrato; - ingresso-disimpegno, cucina, pranzo, bagno e ampio locale soggiorno a piano terra; - quattro camere, due bagni, ripostiglio e disimpegno a piano primo; - ampio salone, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio a piano secondo sottotetto. Il tutto corredato da due resedi esclusive di cui una frontale, sulla quale insiste la rampa di accesso carrabile all'autorimessa a piano interrato, l'altra tergale. Quanto sopra nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come risulta dai titoli di provenienza, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, parti di proprietà comune per la quota proporzionale alla sua consistenza, individuate come per legge, consuetudine e destinazione, tra le quali, in particolare, la strada di accesso al complesso di cui è porzione rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole nel foglio di mappa 6 dalle particelle 1294, 1295 e 1298 quali beni comuni non censibili, censite al Catasto Terreni del detto Comune quali enti urbani della consistenza catastale complessiva attuale di 431 mq. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°29). L'immobile sorge in zona di prima periferia del Comune di Pieve a Nievole, nella frazione Vergaiolo, lungo la via omonima che lo collega alla S.R. 435 Lucchese, ad una distanza di circa 1 km dalla centrale Piazza XX Settembre sede del Municipio; il contesto è quello tipico di campagna con piccoli agglomerati e scarsa densità di edifici, la posizione può dirsi certamente tranquilla e allo stesso tempo comoda per la presenza nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi. Per i collegamenti la più vicina stazione ferroviaria è quella centrale di Montecatini Terme che si trova a circa 3,5 km mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello più prossimo è quello di Montecatini Terme distante soli 2 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 12, Sub. 4, Categoria A3, Graffato part. 1286 sub. 1, part. 1286 sub. 2, part. 1293 s - Fg. 6, Part. 12, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 391.000,00

In seguito ad indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto della presente stima, tenuto conto dello stato di manutenzione attuale dell'edificio, sono emersi valori unitari per alcune tipologie immobiliari ubicate nel Comune di Pieve a Nievole, che di seguito si espongono.

Annunci immobiliari.

Lo scrivente ha reperito in rete alcuni annunci di vendita di immobili ubicati nel Comune di Pieve a Nievole, nelle vicinanze della consistenza immobiliare oggetto della procedura. Si allega alla presente relazione con il n°32 la tabella riepilogativa con schede sintetiche degli annunci.

Al fine di ragguagliare le tipologie di immobili reperiti come comparabili dallo scrivente alla tipologia dell'abitazione oggetto di procedura, ed in particolare all'ubicazione, alle caratteristiche costruttive,

all'epoca di costruzione ovvero ristrutturazione e allo stato manutentivo della stessa nonché alle dotazioni accessorie, si è ritenuto opportuno applicare ai valori indicati negli annunci coefficienti dal -10% al -30%, come riportato nella tabella suindicata.

Infine, come evidenziato sempre nella tabella (vedi ancora allegato n°32), il sottoscritto ha effettuato una media dei valori reperiti ed ha poi applicato al risultato un ulteriore abbattimento del 10%, essendo detti valori non di compravendita effettiva ma bensì, appunto, di offerta sul mercato e quindi potenzialmente soggetti ad un ribasso prevedibile in una normale trattativa tra soggetto acquirente e soggetto venditore.

Pertanto, ad un immobile con caratteristiche simili all'unità oggetto della presente relazione, in uno stato manutentivo da ritenersi comparabile, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 1.100,00.

Compravendite recenti.

Lo scrivente, in seguito a visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia effettuate in data 21/08/2023, ha reperito cinque recenti atti di compravendita di cui si espongono in una tabella riepilogativa (vedi allegato n°33) i relativi dati attinti dai titoli e utili alla comparazione, inerenti unità immobiliari ubicate nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura ed aventi uguale destinazione.

Lo scrivente ha appurato per tutti i suddetti contratti, di cui vengono allegati estratti dei titoli, (vedi sempre allegato n°33) la tipologia di immobile e la relativa epoca di costruzione/ristrutturazione, ed in conseguenza di ciò i valori sono stati ragguagliati con coefficienti dal -25% al +10% allo stato di manutenzione e vetustà che caratterizza la consistenza immobiliare oggetto della procedura; oltre a ciò sono stati applicati ulteriori coefficienti dal +15% al +40% per il ragguaglio delle caratteristiche di consistenza, posizione e esposizione.

Pertanto, ad un immobile destinato a civile abitazione e con caratteristiche simili al bene oggetto della presente relazione, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo un valore unitario medio arrotondato di €/mq 1.180,00.

Determinazione del valore di mercato.

In base ai valori attinti ed esposti sopra lo scrivente ritiene che il valore di mercato medio da attribuire alla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia sia pari ad €/mq $(1.100,00 + 1.180,00) / 2 =$ €/mq 1.140,00.

Quindi il valore commerciale arrotondato del bene oggetto della procedura di esecuzione ammonta ad € 391.000,00 (corrispondente ad €/mq 1.139,94), il cui procedimento di calcolo si espone nella tabella allegata con il n°34.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Pieve a Nievole (PT) - VIA VERGAIOLO, 25, piano S1-T-1-2	343,00 mq	1.139,94 €/mq	€ 391.000,00	100,00%	€ 391.000,00
Valore di stima:					€ 391.000,00

Valore di stima: € 391.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	10000,00	€

Valore finale di stima: € 341.900,00

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta immobiliare può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una vendita in condizioni di libero mercato, il sottoscritto ritiene di applicare al valore stimato di cui sopra un deprezzamento del 10% pari a € 39.100,00 (euro trentanovemilacento/00).

Nella valutazione di tale deprezzamento sono stati considerati:

- i tempi della vendita solitamente non brevi, durante i quali si determina spesso un degrado delle condizioni del bene dovuto all'assenza di manutenzione;
- le condizioni di pagamento con il versamento del saldo prezzo in un tempo ridotto, a fronte di una tempistica incerta per l'immissione in possesso;
- l'assenza di garanzia per vizi del bene.

Oltre a quanto sopra, deve poi essere applicata una ulteriore detrazione relativa al costo per la regolarizzazione urbanistica oltre che per gli adempimenti catastali descritti al pertinente paragrafo, stimato in € 10.000,00 (euro diecimila/00) come da dettaglio riportato nella allegata tabella n°31.

Il prezzo di stima finale pertanto risulta pari a € 341.900,00 (euro trecentoquarantunomilanovecento/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia è stata trasmessa dal sottoscritto a mezzo PEC in data 21/08/2023 (vedi allegato n°35) al legale del creditore procedente oltre che all'esecutato all'indirizzo di posta elettronica ordinaria fornito, ricordando loro che possono essere depositate in PCT note alla relazione fino a quindici giorni prima dell'udienza purché abbiano provveduto, entro lo stesso termine, ad inviarle anche al sottoscritto.

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 21/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Laurenzi Luca



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione raccomandata A/R in data 12/06/2023 per data sopralluogo a esecutato (Aggiornamento al 12/06/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazione PEC in data 12/06/2023 per data sopralluogo a legale creditore procedente (Aggiornamento al 12/06/2023)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Copia atto di compravendita Notaio Ciro Lenzi del 10/12/1982 rep. 14300 (Aggiornamento al 10/12/1982)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Copia atto di compravendita Notaio Giovanna Acquisti del 31/05/2004 rep. 31193 (Aggiornamento al 31/05/2004)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile in Comune di Pieve a Nievole CF fg. 6, part. 12, sub. 4 e 8 (Aggiornamento al 11/08/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile in Comune di Pieve a Nievole CF fg. 6, part. 1286, sub. 1 e 2 (Aggiornamento al 11/08/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile in Comune di Pieve a Nievole CF fg. 6, part. 1293, sub. 1 e 2 (Aggiornamento al 11/08/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile in Comune di Pieve a Nievole CF fg. 6, part. 1564 (Aggiornamento al 11/08/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile in Comune di Pieve a Nievole CF fg. 6, part. 1565 (Aggiornamento al 11/08/2023)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile in Comune di Pieve a Nievole CF fg. 6, part. 12, sub. 4 (Aggiornamento al 25/06/2023)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile in Comune di Pieve a Nievole CF fg. 6, part. 12, sub. 8 (Aggiornamento al 25/06/2023)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico catastale per immobile in Comune di Pieve a Nievole CF fg. 6, part. 12 (Aggiornamento al 25/06/2023)
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Elenco subalterni assegnati per immobile in Comune di Pieve a Nievole CF fg. 6, part. 12 (Aggiornamento al 25/06/2023)
- ✓ N° 14 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale per immobile in Comune di Pieve a Nievole CF fg. 6, part. 12 (Aggiornamento al 25/06/2023)
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - Planimetria catastale per immobile in Comune di Pieve a Nievole CF fg. 6, part. 12, sub. 4 (Aggiornamento al 25/06/2023)
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - Planimetria catastale per immobile in Comune di Pieve a Nievole CF fg. 6, part. 12, sub. 8 (Aggiornamento al 25/06/2023)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Nota di trascrizione atto costituzione servitù Notaio Agostino Stromillo del 07/08/1987 rep. 16512 (Aggiornamento al 13/08/2023)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Certificati anagrafici di residenza e stato di famiglia dell'esecutato (Aggiornamento al 02/08/2023)

- ✓ N° 19 Altri allegati - Corrispondenza mail con Agenzia Entrate per verifica eventuali contratti di locazione e/o comodato (Aggiornamento al 04/08/2023)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Nota di iscrizione del 12/06/2004 n°859 R.P. (Aggiornamento al 12/08/2023)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Nota di iscrizione del 17/12/2012 n°739 R.P. (Aggiornamento al 12/08/2023)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Nota di trascrizione del 30/01/2013 n°255 R.P. (Aggiornamento al 12/08/2023)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Nota di iscrizione del 29/01/2018 n°66 R.P. (Aggiornamento al 12/08/2023)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Nota di trascrizione del 11/01/2019 n°82 R.P. (Aggiornamento al 12/08/2023)
- ✓ N° 25 Estratti di mappa - Estratto cartografia e N.T.A. del R.U. vigente per immobile in Comune di Pieve a Nievole CF fg. 6, part. 12 (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 26 Estratti di mappa - Estratto cartografia Regione Toscana P.I.T. con valenza di piano paesaggistico per immobile in Comune di Pieve a Nievole CF fg. 6, part. 12 (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 27 Concessione edilizia - Estratto D.I.A del 26/10/2004 prot. 18102 (P.E. n°130/2004) (Aggiornamento al 03/02/2005)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Copia atto unilaterale d'obbligo Notaio Ciro Lenzi del 24/12/1984 rep. 20640 (Aggiornamento al 24/12/1984)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Elaborati grafici stato licenziato, rilevato, sovrapposto (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 30 Foto - Documentazione fotografica con piante punti di ripresa (Aggiornamento al 14/08/2023)
- ✓ N° 31 Altri allegati - Tabella riepilogativa costi regolarizzazione bene (Aggiornamento al 21/08/2023)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Tabella riepilogativa e copia estratto annunci di vendita immobili comparabili (Aggiornamento al 21/08/2023)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Tabella riepilogativa e copia estratto atti di compravendita immobili comparabili (Aggiornamento al 21/08/2023)
- ✓ N° 34 Altri allegati - Tabella riepilogativa procedimento di calcolo valore immobile (Aggiornamento al 21/08/2023)
- ✓ N° 35 Altri allegati - Comunicazione PEC trasmissione perizia a legale creditore procedente e esecutato (Aggiornamento al 21/08/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA VERGAIOLO, 25, piano S1-T-1-2.
Porzione di un più ampio fabbricato in Comune di Pieve a Nievole (PT), frazione Vergaiolo, via Vergaiolo e più precisamente quartiere per civile abitazione della tipologia da terra a tetto, avente accesso indipendente dal numero civico 25 di detta via, disposto su due piani fuori terra oltre ai piani seminterrato e secondo sottotetto, tutti collegati da scale interne esclusive, internamente composto da:
- cinque locali cantina, disimpegno, ripostiglio sottoscala e autorimessa a piano interrato; - ingresso-disimpegno, cucina, pranzo, bagno e ampio locale soggiorno a piano terra; - quattro camere, due bagni, ripostiglio e disimpegno a piano primo; - ampio salone, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio a piano secondo sottotetto. Il tutto corredato da due resedi esclusive di cui una frontale, sulla quale insiste la rampa di accesso carrabile all'autorimessa a piano interrato, l'altra tergale. Quanto sopra nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come risulta dai titoli di provenienza, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, parti di proprietà comune per la quota proporzionale alla sua consistenza, individuate come per legge, consuetudine e destinazione, tra le quali, in particolare, la strada di accesso al complesso di cui è porzione rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole nel foglio di mappa 6 dalle particelle 1294, 1295 e 1298 quali beni comuni non censibili, censite al Catasto Terreni del detto Comune quali enti urbani della consistenza catastale complessiva attuale di 431 mq. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°29). L'immobile sorge in zona di prima periferia del Comune di Pieve a Nievole, nella frazione Vergaiolo, lungo la via omonima che lo collega alla S.R. 435 Lucchese, ad una distanza di circa 1 km dalla centrale Piazza XX Settembre sede del Municipio; il contesto è quello tipico di campagna con piccoli agglomerati e scarsa densità di edifici, la posizione può dirsi certamente tranquilla e allo stesso tempo comoda per la presenza nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi. Per i collegamenti la più vicina stazione ferroviaria è quella centrale di Montecatini Terme che si trova a circa 3,5 km mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello più prossimo è quello di Montecatini Terme distante soli 2 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 12, Sub. 4, Categoria A3, Graffato part. 1286 sub. 1, part. 1286 sub. 2, part. 1293 s - Fg. 6, Part. 12, Sub. 8, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno del "Territorio rurale" e precisamente in "zona EA1.3 - aree pedecollinari" di cui all'art. 30.3 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico comunale vigente; il fabbricato risulta classificato tra gli "Edifici soggetti a modifiche sostanziali, ampliamenti, sostituzioni" ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A. del sopra citato R.U. vigente, ricadente inoltre all'interno del "Limite di rispetto stradale" di cui all'art. 39.3 delle N.T.A. medesime. Viene allegato estratto cartografico oltre che delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente (vedi allegato n°25). L'immobile in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., mentre risulta ricadere all'interno delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 lettera c) del medesimo, secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014. Viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°26).

Prezzo base d'asta: € 341.900,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 341.900,00

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - VIA VERGAIOLO, 25, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 12, Sub. 4, Categoria A3, Graffato part. 1286 sub. 1, part. 1286 sub. 2, part. 1293 s - Fg. 6, Part. 12, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	343,00 mq
Stato conservativo:	La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione, comunque con rifiniture ed impianti risalenti all'epoca della ristrutturazione generale, ovvero circa 30 anni fa, fatta eccezione per modeste modifiche apportate nella zona cucina-pranzo nell'anno 2004 (secondo quanto rilevabile dai titoli edilizi rintracciati presso il Comune di Pieve a Nievole), oltre a minime opere di partizione in cartongesso nel vano scala realizzato evidentemente di recente e a minimi interventi localizzati di sostituzione e/o modifica componenti impiantistici riferibili anch'essi ad epoca successiva, visibilmente mantenuta in maniera sufficiente nel tempo dagli occupanti. Da segnalare la presenza di segni di umidità di risalita e/o per contatto diffusa al piano interrato, oltre a segni di infiltrazione di acqua dalla copertura e macchie di umidità all'interno della camera d'angolo sud/ovest e in parte dei servizi igienici, un deterioramento di alcune porzioni di pavimentazioni interne ed esterne, di intonaci e tinteggiature, di infissi, oltre a segni di usura sugli elementi di finitura in genere compatibili comunque con l'epoca di costruzione e ristrutturazione. Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti presenti risultano mantenuti e funzionanti, salvo l'impianto di allarme che risulta dismesso. Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di manutenzione straordinaria generale e pertanto del tutto equiparabili a quelli che vengono solitamente intrapresi in caso di passaggio di proprietà di immobili con rifiniture analoghe per data di realizzazione/ristrutturazione.		
Descrizione:	Porzione di un più ampio fabbricato in Comune di Pieve a Nievole (PT), frazione Vergaiolo, via Vergaiolo e più precisamente quartiere per civile abitazione della tipologia da terra a tetto, avente accesso indipendente dal numero civico 25 di detta via, disposto su due piani fuori terra oltre ai piani seminterrato e secondo sottotetto, tutti collegati da scale interne esclusive, internamente composto da: - cinque locali cantina, disimpegno, ripostiglio sottoscala e autorimessa a piano interrato; - ingresso-disimpegno, cucina, pranzo, bagno e ampio locale soggiorno a piano terra; - quattro camere, due bagni, ripostiglio e disimpegno a piano primo; - ampio salone, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio a piano secondo sottotetto. Il tutto corredato da due resedi esclusive di cui una frontale, sulla quale insiste la rampa di accesso carrabile all'autorimessa a piano interrato, l'altra tergale. Quanto sopra nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come risulta dai titoli di provenienza, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, parti di proprietà comune per la quota proporzionale alla sua consistenza, individuate come per legge, consuetudine e destinazione, tra le quali, in particolare, la strada di accesso al complesso di cui è porzione rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve a Nievole nel foglio di mappa 6 dalle particelle 1294, 1295 e 1298 quali beni comuni non censibili, censite al Catasto Terreni del detto Comune quali enti urbani della consistenza catastale complessiva attuale di 431 mq. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base del rilievo eseguito in loco (vedi allegato n°29). L'immobile sorge in zona di prima periferia del Comune di Pieve a Nievole, nella frazione Vergaiolo, lungo la via omonima che lo collega alla S.R. 435 Lucchese, ad una distanza di circa 1 km dalla centrale Piazza XX Settembre sede del Municipio; il contesto è quello tipico di campagna con piccoli agglomerati e scarsa densità di edifici, la posizione può dirsi certamente tranquilla e allo stesso tempo comoda per la presenza nelle immediate vicinanze di tutti i principali servizi. Per i collegamenti la più vicina stazione ferroviaria è quella centrale di Montecatini Terme che si trova a circa 3,5 km mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello più prossimo è quello di Montecatini Terme distante soli 2 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	<p>In seguito al sopralluogo effettuato in data 11/07/2023, il sottoscritto ha potuto appurare dall'esecutato **** Omissis **** presente per l'apertura dei locali, che la consistenza immobiliare oggetto di procedura è occupata dallo stesso e dal figlio **** Omissis **** nato a Firenze (FI) in data 06/06/1979. Conformemente alle disposizioni contenute al punto 5 dell'incarico, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve a Nievole in data 02/08/2023 i certificati di residenza e stato di famiglia dell'esecutato (vedi allegato n°18), dalla lettura dei quali è possibile trovare conferma di quanto sopra. Il sottoscritto ha inoltre appurato mediante richiesta formale all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pescia a mezzo PEC oltre che mail ordinaria in data 26/07/2023, nonché successivo sollecito in data 02/08/2023, che non vi sono contratti di locazione e/o atti di comodato registrati a nome dell'esecutato e della precedente avente titolo **** Omissis **** in essere per l'immobile in oggetto, come da risposta negativa ricevuta a mezzo mail ordinaria in data 02/08/2023 e successiva precisazione in data 04/08/2023 in seguito a richiesta chiarimenti del sottoscritto in pari data; viene allegata alla presente perizia la corrispondenza intercorsa con l'ufficio (vedi allegato n°19).</p>



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 12/06/2004
Reg. gen. 3500 - Reg. part. 859
Quota: 1/1
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio Giovanna Acquisti di Firenze
Data: 31/05/2004
N° repertorio: 31194
N° raccolta: 6388
Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia in data 12/08/2023 (vedi allegato n°20).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 17/12/2012
Reg. gen. 4942 - Reg. part. 739
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 6.791,81
Spese: € 1.600,00
Interessi: € 1.608,19
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 08/01/2011
N° repertorio: 103
Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia in data 12/08/2023 (vedi allegato n°21).
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 29/01/2018
Reg. gen. 508 - Reg. part. 66
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 14.841,73
Spese: € 9.935,64
Interessi: € 222,63
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 25/05/2015
N° repertorio: 668
Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Pescia in data 12/08/2023 (vedi allegato n°23). Al riguardo viene precisato che la suddetta iscrizione, oltre ai beni oggetto della presente procedura, colpisce anche la piena proprietà per la quota di 1/2 su di un terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Pieve a Nievole in foglio 6, particella 1996.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 30/01/2013

Reg. gen. 372 - Reg. part. 255

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Viene allegata nota di trascrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia in data 12/08/2023 (vedi allegato n°22).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 11/01/2019

Reg. gen. 122 - Reg. part. 82

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Viene allegata nota di trascrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia in data 12/08/2023 (vedi allegato n°24).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 15/12/2022

Reg. gen. 7299 - Reg. part. 4751

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La nota di trascrizione risulta già agli atti nel fascicolo della procedura, fra la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente in data 27/01/2023.

