

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cipriani Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

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

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 1 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 2 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. 3 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalita da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

In data 24/05/2024, il sottoscritto Geom. Cipriani Lucia, con studio in Corso Antonio Gramsci, 59 - 51100 - Pistoia (PT), email [luciacipriani@tiscalinet.it](mailto:luciacipriani@tiscalinet.it), PEC [lucia.cipriani@geopec.it](mailto:lucia.cipriani@geopec.it), Tel. 0573 368670, Fax 0573 368670, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Larciano (PT) - Via Corsini 395, piano Interrato - T -1°
- **Bene N° 2** - Terratetto ubicato a Larciano (PT) - Via Corsini 407, piano Interrato- T -1°
- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Larciano (PT) - Via Bartolini 195, piano T - S1



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Larciano (PT) - Via Corsini 395, piano Interrato - T -1°

## DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di un complesso edilizio costituito da villette a schiera e più esattamente la porzione che comprende la terza villetta da est verso ovest formata da un unità abitativa che si sviluppa su due piani fuori terra e da un garage posto al piano interrato, oltre che da resedi esclusivi dislocati sui lati nord e sud ivi compreso la rampa di accesso al piano interrato.

L'unità abitativa risulta composta al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno e da altro locale cucina/pranzo con accesso anche al resede tergaie, attualmente utilizzato a comune con la proprietà di cui al Lotto 2, oltre vano scala di accesso al primo piano composto da due camere, uno studio oltre bagno e disimpegno ove presente la botola di accesso al piano sottotetto con utilizzo di scala amovibile. La scala interna consente l'accesso anche al piano interrato formato attualmente dal vano garage, di dimensioni più ampie rispetto ai titoli edilizi, e da altro locale pluriuso /taverna adiacente, oltre locale bagno/lavanderia, entrambi realizzati in assenza di titolo edilizio. Al piano interrato si accede anche per mezzo di rampa carrabile posta in fregio alla via pubblica e dotata di un unico cancello carrabile a comune con la proprietà adiacente di cui al lotto 2. L'accesso al piano terra avviene direttamente dalla via pubblica per mezzo di resede e/o camminamento esclusivo.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 26 giugno 2024 congiuntamente all'ISVEG come da Verbale di accesso e sopralluogo ivi allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## 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.

## CONFINI

L'intero lotto confina ad est con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad ovest con la proprietà di cui al lotto 2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a nord con la Via pubblica, salvo se altri e più recenti confini;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,25 mq	118,60 mq	1	118,60 mq	2,70 m	Terra e primo
Garage	28,20 mq	32,70 mq	0,50	16,35 mq	2,10 m	Interrato
Locale pluriuso - taverna	22,50 mq	27,25 mq	0,50	13,63 mq	2,10 m	Interrato
Bagno- Lavanderia	5,80 mq	6,50 mq	0,33	2,15 mq	2,07 m	Interrato
Balcone scoperto	4,40 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	Primo
Resede/terrazza	8,56 mq	9,00 mq	0,18	1,62 mq	0,00 m	Terra
rampa carrabile lato nord	17,90 mq	18,20 mq	0,10	1,82 mq	0,00 m	
Giardino lato sud	68,00 mq	68,50 mq	0,18	12,33 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>167,63 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>167,63 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	651	2		A3	9°	6	118 mq	418,33 €	T - 1°	
	17	651	3		C6	3°	14	21 mq	46,27 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti relativamente all'unità abitativa di cui al CLASSAMENTO del 25/07/1990 in atti dal 11/03/1998 (n.57043C.1//1990), mentre l'unità ad uso garage risulta di dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento di cui al CLASSAMENTO del 25/07/1990 in atti dal 11/03/1998 (n.57044C.1//1990). Nello specifico risultano realizzati dei locali accessori in adiacenza al locale garage come meglio specificati nel link " regolarità edilizia".

Si precisa inoltre che entrambe le unità sopradette sono risultate erroneamente identificate con altro mappale come meglio sotto rappresentato:

- VARIAZIONE del 25/07/1990 in atti dal 09/09/1991 SOSTITUISCE IL MAPP.573 SUB 2 ERRONEAMENTE ATTRIBUITO CON PROT.47B DEL 1988. (n. 57043C.2/1990)
- VARIAZIONE del 25/07/1990 in atti dal 09/09/1991 SOSTITUISCE IL MAPP.573 SUB 3 ERRONEAMENTE ATTRIBUITO CON PROT. 47B DEL 1988. (n. 57044C.1/1990)

All'esito dell'avvenuta regolarizzazione edilizia del bene in esame dovranno essere presentate nuovamente le planimetrie catastali di entrambe le unità sia per ampliamento che per migliore rappresentazione anche degli spazi esterni posti al piano terra erroneamente indicati nelle attuali planimetrie come terrazzi invece che marciapiedi.

Si ipotizzano le eventuali spese tecniche per la redazione delle planimetrie con procedura Docfa e nuovo elaborato planimetrico a variazione oltre diritti catastali per complessivi €. 1.200,00 oltre oneri accessori;

## PRECISAZIONI

---

Come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo si precisa che al piano terra nell'ambiente soggiorno, risulta un vano comunicante con l'unità abitativa adiacente di cui al lotto 2, vano attualmente tamponato con parete di cartongesso;

## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero immobile risulta in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

Risulta a comune alle due unità in esame la corte posta sul davanti dell'immobile nonché quella tergaie, identificata dal subalterno 1 del medesimo mappale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'intera schiera di cui fa parte l'unità abitativa in esame è stata edificata agli inizi degli anni '90, realizzata in muratura ordinaria portante con solai di piano e di copertura in latero-cemento tipo Bausta, con pareti esterne ad intonaco civile tinteggiate con colori chiari ad oggi in buono stato di conservazione considerato anche la manutenzione straordinaria dell'involucro esterno avvenuta nel 2017.

Le finiture interne sono quelle dell'epoca di costruzione, pavimenti in monocottura e/o ceramica come

i rivestimenti dei locali cucina e bagni, infissi interni in legno, infissi esterni di legno dotati di persiane in legno ( in sufficiente stato di manutenzione), pareti in parte intonacate e tinteggiate, anche con decori policromi, ed in parte rivestite con elementi di finitura effetto pietra; il bagno al piano primo è rivestito con piastrelle di ceramica e completo di sanitari e accessori di buona manifattura anche se risalenti al periodo di realizzazione.

Anche gli impianti tecnologici, quali elettrico, idrico e termico, sono tutti dell'epoca di costruzione e tutti funzionanti. Tutti gli impianti sono sotto traccia, l'impianto termico è dotato di caldaia murale alimentata a gas-metano e gli elementi radianti presenti sono in alluminio. La stessa caldaia viene utilizzata anche per l'acqua calda sanitaria.

La scala interna è rivestita, per quanto riguarda la rampa di accesso al piano primo, con elementi interi di granito mentre la rampa che accede al piano interrato è rivestita con elementi di cotto così come la pavimentazione riferita al piano.

Il piano interrato risulta tinteggiato con colori minerali chiari, sono presenti tutti gli impianti tecnologici quali idrico, termico ed elettrico, il bagno/lavanderia, realizzato abusivamente, è funzionante ed è completo di sanitari e relative rubinetterie. Sul soffitto sono presenti macchie di condensa e/o umidità essendo stato realizzato sotto la terrazza/vialetto d'ingresso all'abitazione, come si può evincere dalla documentazione fotografica di riferimento. Gli infissi interni sono in alluminio anodizzato mentre il portone di accesso al garage è in pvc del tipo motorizzato con guide interne a soffitto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* insieme al coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da certificato di residenza e stato di famiglia in allegato alla presente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/1989	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO C. LENZI	23/05/1989	29745	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate Serv.Pubbl.Immobiliare di Pistoia	14/06/1989	3816	2398
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 15/05/1998	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO R. LENZI	15/05/1998	23977	
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate Serv. Pubbl. Immobiliare di Pistoia	28/05/1998	3399	2252
<b>Registrazione</b>			
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 risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza ( Rep. 23977 del 15.05.1998 ) viene inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 25/05/2012  
Reg. gen. 3761 - Reg. part. 574  
Importo: € °°°  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: LA PRESENTE FORMALITA' GRAVA ANCHE SU ALTRI IMMOBILI DI ALTRI SOGGETTI ESECUTATI.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 14/02/2018  
Reg. gen. 1465 - Reg. part. 1037  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Note: LA PRESENTE FORMALITA' GRAVA ANCHE SU ALTRI IMMOBILI DI ALTRI SOGGETTI ESECUTATI.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 08/05/2024

Reg. gen. 4415 - Reg. part. 2991

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: LA PRESENTE FORMALITA' GRAVA ANCHE SU ALTRI IMMOBILI DI ALTRI SOGGETTI ESECUTATI.

## NORMATIVA URBANISTICA

Nell'ambito dei vigenti regolamenti e/o piani del Comune di Larciano, il lotto in esame ricade nella ZONA URBANISTICA B2.1 (Zone edificate con impianto urbano labile) - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 45-46-47-49 delle N.T.A;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla verifica eseguita presso l'archivio tecnico comunale sono state rilevati i seguenti titoli edilizi riferiti all'intero complesso edilizio di cui fa parte la porzione in esame:

- Concessione edilizia n.19 rilasciata in data 20 novembre 1987 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la costruzione di n.ro 6 villette a schiera e n.ro 2 appartamenti ad uso di civile abitazione;

- Concessione n.11/A rilasciata in data 20 febbraio 1990 quale Variante alla C.E. 19/1987;

- CILA - Pratica 52/2017 relative ad opere di manutenzione straordinaria esterne;

Non risultano rilasciate e/o attestate le certificazioni di Abitabilità;

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

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

All'esito degli opportuni sopralluoghi per i dovuti rilevamenti si evidenziano le seguenti difformità:

01. Il piano interrato risulterebbe realizzato della stessa superficie corrispondente ai piani soprastanti oltre appendice in ampliamento per la realizzazione di ulteriore bagno con lavanderia; La destinazione attuale degli ambienti risulta ad uso garage per la porzione lato nord e ad uso taverna per la porzione lato sud;

02. Realizzazione di una pavimentazione in gres, in ampliamento a quella esistente relativa al marciapiede sopra scannafosso, di porzione del resede lato sud per l'installazione di una struttura in legno amovibile tipo gazebo a comune con la proprietà adiacente di cui al lotto 02;

Con riferimento alla normativa di settore, vigente, risulta sanabile solamente l'ampliamento corrispondente al perimetro del fabbricato, oltre alle relative modifiche sia interne che esterne, mediante la richiesta di Accertamento di conformità ai sensi dell'art.209 L.R.65/2014 con il pagamento di una sanzione di €. 1000,00;

Il locale bagno/lavanderia non risulta invece sanabile oltre che per la sua costruzione fuori sagoma anche per l'attuale altezza inferiore alla normativa igienico-sanitaria, pertanto dovrà provvedersi alla chiusura strutturale dell'attuale vano di accesso previa demolizione degli apparati interni ( demolizioni pavimento e rivestimento, asportazione impianti e sanitari, etc ) il cui costo si può ipotizzare, a corpo, in €. 2000,00;

Per le spese tecniche necessarie per la predisposizione della pratica di accertamento di conformità completa di elaborati ed asseverazioni oltre spese di diritti comunali si ipotizza un costo pari ad €. 2.200,00 oltre oneri accessori.



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

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

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Larciano (PT) - Via Corsini 395, piano Interrato - T -1°  
Trattasi di porzione di un complesso edilizio costituito da villette a schiera e più esattamente la porzione che comprende la terza villetta da est verso ovest formata da un unità abitativa che si sviluppa su due piani fuori terra e da un garage posto al piano interrato, oltre che da resedi esclusivi dislocati sui lati nord e sud ivi compreso la rampa di accesso al piano interrato. L'unità abitativa risulta composta al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno e da altro locale cucina/pranzo con accesso anche al resede tergoale, attualmente utilizzato a comune con la proprietà di cui al Lotto 2, oltre vano scala di accesso al primo piano composto da due camere, uno studio oltre bagno e disimpegno ove presente la botola di accesso al piano sottotetto con utilizzo di scala amovibile. La scala interna consente l'accesso anche al piano interrato formato attualmente dal vano garage, di dimensioni più ampie rispetto ai titoli edilizi, e da altro locale pluriuso /taverna adiacente, oltre locale bagno/lavanderia, entrambi realizzati in assenza di titolo edilizio. Al piano interrato si accede anche per mezzo di rampa carrabile posta in fregio alla via pubblica e dotata di un unico cancello carrabile a comune con la proprietà adiacente di cui al lotto 2. L'accesso al piano terra avviene direttamente dalla via pubblica per mezzo di resede e/o camminamento esclusivo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 651, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 651, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 197.803,40  
La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato.  
In particolare l'analisi di mercato tiene conto dell' ubicazione ed esposizione, della presenza o meno di infrastrutture e servizi pubblici, della destinazione attuale e futura, dello stato di manutenzione e conservazione oltre che della conformazione e ampiezza dei locali;  
Inoltre, sono stati presi a riferimento, seppur con valore indicativo, le valutazioni del Borsino Immobiliare che riportano per il semestre 2024, nella zona di riferimento, il valore medio delle abitazioni civili ( in appartamenti ) in fascia media pari a €1.121,00/mq. ( min. 1025,00 max 1.217,00 ).  
Alcune recenti compravendite ( anno 2022) hanno trattato immobili ad uso abitativo con pertinenze inseriti in fabbricati del tipo unifamiliare in contesti non a schiera ( non del tutto

comparabile con quello in esame) con un valore commerciale medio pari a €. 1250,00:

- Atto di compravendita Notaio F. del 30.02.2022 rep trascritto a Pistoia in data 13.04.2022 al RP -

- Atto di compravendita Notaio F del 13.07.2022 rep. trascritto a Pistoia in data 21.07.2022 al RP -

Dalla verifica effettuata presso gli operatori immobiliari non sono emerse contrattazioni immobiliari di riferimento ad eccezione di una relativa ad un immobile tipologicamente simile a quello in esame ma di maggiore consistenza ( come da annuncio allegato) proposto al prezzo al mq. pari a €. 1.060,00;

Sulla base di quanto relazionato ed apprezzate le proprie caratteristiche del bene in esame, il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire un valore unitario di €. 1180,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Larciano (PT) - Via Corsini 395, piano Interrato - T -1°	167,63 mq	1.180,00 €/mq	€ 197.803,40	100,00%	€ 197.803,40
Valore di stima:					€ 197.803,40

Valore di stima: € 197.803,40

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€

### Valore finale di stima: € 190.803,40

- vantaggio le caratteristiche proprie del bene in esame, il sottoscritto perito ritiene di dover attribuire al bene in esame un valore unitario di €. 1370,00/mq. corrispondente ad un aumento del 20% del valore max sopra riferito.

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 23/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cipriani Lucia

13 di 17

- ✓ Altri allegati - Elenco allegati in documento separato

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Larciano (PT) - Via Corsini 395, piano Interrato - T -1°  
Trattasi di porzione di un complesso edilizio costituito da villette a schiera e più esattamente la porzione che comprende la terza villetta da est verso ovest formata da un'unità abitativa che si sviluppa su due piani fuori terra e da un garage posto al piano interrato, oltre che da resedi esclusivi dislocati sui lati nord e sud ivi compreso la rampa di accesso al piano interrato. L'unità abitativa risulta composta al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno e da altro locale cucina/pranzo con accesso anche al resede tergoale, attualmente utilizzato a comune con la proprietà di cui al Lotto 2, oltre vano scala di accesso al primo piano composto da due camere, uno studio oltre bagno e disimpegno ove presente la botola di accesso al piano sottotetto con utilizzo di scala amovibile. La scala interna consente l'accesso anche al piano interrato formato attualmente dal vano garage, di dimensioni più ampie rispetto ai titoli edilizi, e da altro locale pluriuso /taverna adiacente, oltre locale bagno/lavanderia, entrambi realizzati in assenza di titolo edilizio. Al piano interrato si accede anche per mezzo di rampa carrabile posta in fregio alla via pubblica e dotata di un unico cancello carrabile a comune con la proprietà adiacente di cui al lotto 2. L'accesso al piano terra avviene direttamente dalla via pubblica per mezzo di resede e/o camminamento esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 651, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 651, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nell'ambito dei vigenti regolamenti e/o piani del Comune di Larciano, il lotto in esame ricade nella ZONA URBANISTICA B2.1 (Zone edificate con impianto urbano labile) - Interventi ammessi quelli descritti dagli art. 45-46-47-49 delle N.T.A;

**Prezzo base d'asta: € 190.803,40**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.803,40**

<b>Bene N° 1 - Terratetto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - Via Corsini 395, piano Interrato - T -1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 651, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 17, Part. 651, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	167,63 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero immobile risulta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di porzione di un complesso edilizio costituito da villette a schiera e più esattamente la porzione che comprende la terza villetta da est verso ovest formata da un unità abitativa che si sviluppa su due piani fuori terra e da un garage posto al piano interrato, oltre che da resedi esclusivi dislocati sui lati nord e sud ivi compreso la rampa di accesso al piano interrato. L'unità abitativa risulta composta al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno e da altro locale cucina/pranzo con accesso anche al resede tergaie, attualmente utilizzato a comune con la proprietà di cui al Lotto 2, oltre vano scala di accesso al primo primo composto da due camere, uno studio oltre bagno e disimpegno ove presente la botola di accesso al piano sottotetto con utilizzo di scala amovibile. La scala interna consente l'accesso anche al piano interrato formato attualmente dal vano garage, di dimensioni più ampie rispetto ai titoli edilizi, e da altro locale pluriuso /taverna adiacente, oltre locale bagno/lavanderia, entrambi realizzati in assenza di titolo edilizio. Al piano interrato si accede anche per mezzo di rampa carrabile posta in fregio alla via pubblica e dotata di un unico cancello carrabile a comune con la proprietà adiacente di cui al lotto 2. L'accesso al piano terra avviene direttamente dalla via pubblica per mezzo di resede e/o camminamento esclusivo.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** insieme al coniuge **** Omissis ****, come da certificato di residenza e stato di famiglia in allegato alla presente.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - TERRATETTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA CORSINI 395, PIANO  
INTERRATO - T -1°

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 25/05/2012  
Reg. gen. 3761 - Reg. part. 574  
Importo: € °°°  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: LA PRESENTE FORMALITA' GRAVA ANCHE SU ALTRI IMMOBILI DI ALTRI SOGGETTI  
ESECUTATI.

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 14/02/2018  
Reg. gen. 1465 - Reg. part. 1037  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: LA PRESENTE FORMALITA' GRAVA ANCHE SU ALTRI IMMOBILI DI ALTRI SOGGETTI  
ESECUTATI.
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Pistoia il 08/05/2024  
Reg. gen. 4415 - Reg. part. 2991  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: LA PRESENTE FORMALITA' GRAVA ANCHE SU ALTRI IMMOBILI DI ALTRI SOGGETTI  
ESECUTATI.