

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Petri Cheti, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2023 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****



**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	14

Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T.....	15
Patti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	15
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	25



Formalità pregiudizievoli	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	31
Normativa urbanistica	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	33
Regolarità edilizia	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	35
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	35
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	36
Stima / Formazione lotti.....	36
Riserve e particolarità da segnalare	40
Riepilogo bando d'asta.....	43
Lotto Unico	43
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2023 del R.G.E.....	44
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 240.720,00	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	46
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	46
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	47
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	48



INCARICO

In data 07/03/2023, il sottoscritto Geom. Petri Cheti, con studio in Via Benedetto Croce, 115 - 51100 - Pistoia (PT), email cheti.petri@virgilio.it, PEC cheti.petri@geopec.it, Tel. 0573 050286 335 5201765, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1 (Coord. Geografiche: lat.43.8757761, long.10.7984615)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T (Coord. Geografiche: lat.43.8757761, long.10.7984615)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T (Coord. Geografiche: lat.43.8757761, long.10.7984615)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

in complesso residenziale trifamiliare, indipendenti l'uno dall'altro, ed in origine facente parte di un'unica proprietà:

- appartamento, per civile abitazione, con ingresso esclusivo al piano terra ed accesso mediante scale interna a tre rampe che conduce dal piano terreno al piano primo dove si sviluppa l'intero appartamento composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio ricavato con la chiusura di parte del terrazzo e restante parte a terrazzo avente accesso dalla cucina (vedasi paragrafo regolarità urbanistica), 3 camere, doppi servizi (uno ricavato nel ripostiglio -- vedasi paragrafo regolarità urbanistica), disimpegno notte, terrazzo sulla facciata principale con accesso dal bagno (ex ripostiglio).

Al piano primo si trova una soffitta raggiungibile con scala retrattile non rappresentata catastalmente e non considerata in valutazione. E' annessa, al piano terreno sul retro del fabbricato principale, una cantina vissuta a cucina rustica con porticato esterno su due lati e bagno al posto del locale di sgombero (vedasi paragrafo regolarità urbanistica)

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso all'appartamento ed accessori (cantina e porticato ed al garage di cui al p.2) è garantito dalla via comunale mediante cancello a mezzo di resede esclusivo, catastalmente identificato come bcnc, che si sviluppa sul lato est, passaggio sul lato nord proseguendo sul lato nord verso tale direzione fino ad arrivare al terreno di cui al p.3 della presente perizia. Questo resede è rappresentato al NCEU del Comune di Pieve a Nievole in foglio 6 map.1821 sub. 10 e map.1820 sub.6 (per un totale di mq.290) ed è un bene comune non censibile al map.816 sub.2 (abitazione), map.1820 sub.3 (cantina), map.1821 sub. 6 (portico) e map.997 sub.3 (garage) E NON E' IDENTIFICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO meglio descritto al paragrafo "formalità pregiudizievoli".

L'immobile ricade in zona semicentrale residenziale a sud della ferrovia, ben servita da attività commerciali, a poca distanza dall'entrata autostradale FI/Mare e dalla stazione ferroviaria Montecatini T-Monsummano T. Buona la possibilità di parcheggio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

in complesso residenziale trifamiliare, indipendenti l'uno dall'altro, ed in origine facente parte di un'unica proprietà:

- garage posto al piano terra, con ingresso dalla pubblica via mediante attraversamento lato est del bcnc in seguito descritto, composto da un unico vano di forma rettangolare in angolo nord-est rispetto all'appartamento e facente parte di altro corpo di fabbrica (in aderenza alla cantina descritta al p.1)

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al garage, all'appartamento ed accessori (cantina e porticato di cui al p.2) è garantito dalla via comunale mediante cancello a mezzo di resede esclusivo, catastalmente identificato come bcnc, che si sviluppa sul lato est, passaggio sul lato nord proseguendo sul lato nord verso tale direzione fino ad arrivare al terreno di cui al p.3 della presente perizia. Questo resede è rappresentato al NCEU del Comune di Pieve a Nievole in foglio 6 map.1821 sub. 10 e map.1820 sub.6 (per un totale di mq.290) ed è un bene comune non censibile al map.816 sub.2 (abitazione), map.1820 sub.3 (cantina), map.1821 sub. 6 (portico) e map.997 sub.3 (garage) E NON E' IDENTIFICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO meglio descritto al paragrafo "formalità pregiudizievoli".

L'immobile ricade in zona semicentrale residenziale a sud della ferrovia, ben servita da attività commerciali, a poca distanza dall'entrata autostradale FI/Mare e dalla stazione ferroviaria Montecatini T-Monsummano T. Buona la possibilità di parcheggio

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

lotto di terreno di forma quadrilatera in prossimità della sede stradale dell'autostrada FI/Mare ed in aderenza della scarpata della stessa. Di fatto è il proseguimento della corte, bcnc degli altri cespiti di cui al p.1 e p.2, che al momento ne forma parte integrante

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Attualmente l'accesso al terreno avviene dalla Via a mezzo del resede (bcnc all'appartamento ed accessori (cantina e porticato di cui al p.1 ed al garage di cui al p.2) che si sviluppa sul lato est, passaggio sul lato nord ed a proseguire verso nord, praticamente il terreno è di fatto il proseguo della corte che ne permette l'accesso dalla pubblica via altrimenti risulterebbe intercluso. Questo resede, per il quale il terreno non vanta nessun diritto costituito, è rappresentato al NCEU del Comune di Pieve a Nievole in foglio 6 map.1821 sub. 10 e map.1820 sub.6 (per un totale di mq.290) ed è un bene comune non censibile al map.816 sub.2 (abitazione), map.1820 sub.3 (cantina), map.1821 sub. 6 (portico) e map.997 sub.3 (garage) E NON E' IDENTIFICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO meglio descritto al paragrafo "formalità pregiudizievoli".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'acquisto del fabbricato è avvenuto in separazione dei beni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'acquisto del fabbricato è avvenuto in separazione dei beni

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'acquisto del fabbricato è avvenuto in separazione dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

Via Umbria, prop. [REDACTED] prop. [REDACTED] salvo se altri o piu' recenti confini

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

prop. **** Omissis ****, prop. **** Omissis ****, prop. **** Omissis **** salvo se altri o piu' recenti confini

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Soc.Autostrade per l'Italia, prop. **** Omissis ****, prop. **** Omissis ****, salvo se altri o piu' recenti confini

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso indipendente	7,50 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	3,20 m	T
appartamento	114,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	3,00 m	1
terrazzi	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
cantina	25,00 mq	28,00 mq	0,40	11,20 mq	2,37 m	T
portico	35,00 mq	35,00 mq	0,30	10,50 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				157,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,70 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici, sia nette che lorde, sono state calcolate, confrontando le misure rilevate al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali, acquisite dall'UTE, in scala 1:200 e con gli elaborati grafici dell'ultimo atto amministrativo comunale. Non sono state considerate le superfici di ampliamento, come descritto al paragrafo "regolarità urbanistica", ma considerate con le destinazioni legittimate.

La divisibilità del lotto è riferito ad eventuale pratica di scorporo del vano cantina e porticato

La corte, bcnc, è da considerarsi esclusiva per l'intestazione della proprietaria/esecutata ed e' di mq.290. Non essendo colpita dalla trascrizione pregiudizievole del pignoramento, l'art. 2912 del c.c. prevede che il pignoramento si estenda agli accessori, alle pertinenze e ai frutti del bene pignorato, pertanto, l'ordinanza di vendita del bene oggetto di esecuzione comprende anche gli eventuali miglioramenti o addizioni, anche se non sono stati espressamente menzionati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	33,00 mq	38,00 mq	0,50	19,00 mq	2,37 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici, sia nette che lorde, sono state calcolate, confrontando le misure rilevate al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali, acquisite dall'UTE, in scala 1:200 e con gli elaborati grafici dell'ultimo atto amministrativo comunale.

La corte, bene, è da considerarsi esclusiva per l'intestazione della proprietaria/esecutata ed è di mq.290. Non essendo colpita dalla trascrizione pregiudizievole del pignoramento, l'art. 2912 del c.c. prevede che il pignoramento si estenda agli accessori, alle pertinenze e ai frutti del bene pignorato, pertanto, l'ordinanza di vendita del bene oggetto di esecuzione comprende anche gli eventuali miglioramenti o addizioni, anche se non sono stati espressamente menzionati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	460,00 mq	460,00 mq	1,00	460,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				460,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				460,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è quella indicata in visura catastale e citata nell'atto di provenienza.

La corte, bene ai beni di cui al p.1 e p.2 della presente perizia, che permette l'accesso a detto terreno, altrimenti intercluso, è da considerarsi esclusiva per l'intestazione della proprietaria/esecutata anche se per detto terreno non ci sono precisazioni e/o servitu' costituite. Non essendo colpita dalla trascrizione pregiudizievole del pignoramento, l'art. 2912 del c.c. prevede che il pignoramento si estenda agli accessori, alle pertinenze e ai frutti del bene pignorato, pertanto, l'ordinanza di vendita del bene oggetto di esecuzione comprende anche gli eventuali miglioramenti o addizioni, anche se non sono stati espressamente menzionati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/2013 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 816, Sub. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano T-1 Graffato 1820/3 e 1821/6
Dal 09/11/2015 al 15/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 816, Sub. 2



		Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 581,01 Piano T-1 Graffato 1820/3 e 1821/6
--	--	--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con identificativo precedente e citato nell'atto di provenienza:

Foglio 6 Particella 816 Subalterno 2; Foglio 6 Particella 997 Subalterno 3; Foglio 6 Particella 1820 Subalterno 3; Foglio 6 Particella 1820 Subalterno 4; Foglio 6 Particella 1821 Subalterno 6; Foglio 6 Particella 1821 Subalterno 8;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/2007 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 997, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 33 Rendita € 83,51 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 997, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 33 Rendita € 83,51 Piano T

Con identificativo precedente e citato nell'atto di provenienza:

Foglio 6 Particella 816 Subalterno 2; Foglio 6 Particella 997 Subalterno 3; Foglio 6 Particella 1820 Subalterno 3; Foglio 6 Particella 1820 Subalterno 4; Foglio 6 Particella 1821 Subalterno 6; Foglio 6 Particella 1821 Subalterno 8;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 19/06/1973	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 808 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 460 Reddito dominicale € 3,30 Reddito agrario € 3,21
Dal 20/06/1973 al 10/01/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 808 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 460 Reddito dominicale € 3,30 Reddito agrario € 3,21

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dal 11/01/1978 al 20/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 808 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 460 Reddito dominicale € 3,30 Reddito agrario € 3,21
Dal 21/12/1999 al 02/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 808 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 460 Reddito dominicale € 3,30 Reddito agrario € 3,21
Dal 03/12/2003 al 23/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 808 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 460 Reddito dominicale € 3,30 Reddito agrario € 3,21
Dal 24/06/2004 al 15/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 808 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 460 Reddito dominicale € 3,30 Reddito agrario € 3,21

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	816	2		A3	5	7,5	159 mq	581,01 €	T-1	1820/3 e 1821/6

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/10/2013 Pratica n. PT0080680 in atti dal 02/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.31682.1/2013)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. PT0075268 in atti dal 16/04/2008 VARIAZIONE

DI CLASSAMENTO

(n.3250.1/2008)

- VARIAZIONE del 16/04/2007 Pratica n. PT0041209 in atti dal 16/04/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-

FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2030.1/2007)

La planimetria catastale dell'abitazione non risulta conforme allo stato dei luoghi per le difformità meglio descritte alla voce "Regolarità edilizia".

La visura catastale risulta correttamente intestata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	997	3		C6	3	33	37 mq	83,51 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/10/2013 Pratica n. PT0080681 in atti dal 02/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

(n.31683.1/2013)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/2008 Pratica n. PT0075268 in atti dal 16/04/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

(n.3250.1/2008)

- VARIAZIONE del 16/04/2007 Pratica n. PT0041209 in atti dal 16/04/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI,

FRAZIONAMENTO E FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2030.1/2007)

La planimetria catastale del garage risulta conforme allo stato dei luoghi.

La visura catastale risulta correttamente intestata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	808				Seminativo o arborato	1	460 mq	3,3 €	3,21 €	

Corrispondenza catastale

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

La visura catastale risulta correttamente intestata.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

La corte, da considerarsi esclusiva, è rappresentata al NCEU del Comune di Pieve a Nievole in foglio 6 map. 1820 sub.6 (bcnc al map.816 sub.2, map.997 sub.3, map.1820 sub.3 e map.1821 sub.6 unito al map.1821 sub.10 - corte) e map.1821 sub. 10 (bcnc al map.816 sub.2, map.997 sub.3, map.1820 sub.3 e map.1821 sub.6 unito al map.1821 sub.10 - corte) non sono stati colpiti dalla trascrizione pregiudizievole del pignoramento, ma in virtù dell'art.n.2912 del Codice Civile, considerando che, il pignoramento si estende agli accessori, alle pertinenze e ai frutti del bene pignorato, la presente CTU e l'ordinanza di vendita del bene pignorato comprenderà i diritti di detta corte, nella sua complessità, quale bcnc, anche se non è stata espressamente menzionata tenendo conto che, per l'effetto di detto articolo, quando l'immobile è soggetto a pignoramento, questo si estende automaticamente alle accessioni e/o pertinenze.

Sono stati richiesti presso l' Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve a Nievole in data 05.05.2023 i certificati anagrafici della Sig.ra **** Omissis **** che risulta essere coniugata con **** Omissis **** per matrimonio contratto a Pieve a Nievole in data 06.02.1999 ma il bene acquistato è in separazione dei beni (come dichiarato nell'atto di acquisto)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

La corte, da considerarsi esclusiva, è rappresentata al NCEU del Comune di Pieve a Nievole in foglio 6 map. 1820 sub.6 (bnc al map.816 sub.2, map.997 sub.3, map.1820 sub.3 e map.1821 sub.6 unito al map.1821 sub.10 - corte) e map.1821 sub. 10 (bnc al map.816 sub.2, map.997 sub.3, map.1820 sub.3 e map.1821 sub.6 unito al map.1821 sub.10 - corte) non sono stati colpiti dalla trascrizione pregiudizievole del pignoramento, ma in virtù dell'art.n.2912 del Codice Civile, considerando che, il pignoramento si estende agli accessori, alle pertinenze e ai frutti del bene pignorato, la presente CTU e l'ordinanza di vendita del bene pignorato comprenderà i diritti di detta corte, nella sua complessità, quale bnc, anche se non è stata espressamente menzionata tenendo conto che, per l'effetto di detto articolo, quando l'immobile è soggetto a pignoramento, questo si estende automaticamente alle accessioni e/o pertinenze.

Sono stati richiesti presso l' Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve a Nievole in data 05.05.2023 i certificati anagrafici della Sig.ra **** Omissis **** che risulta essere coniugata con **** Omissis **** per matrimonio contratto a Pieve a Nievole in data 06.02.1999 ma il bene acquistato è in separazione dei beni (come dichiarato nell'atto di acquisto)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Sono stati richiesti presso l' Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve a Nievole in data 05.05.2023 i certificati anagrafici della Sig.ra **** Omissis **** che risulta essere coniugata con **** Omissis **** per matrimonio contratto a Pieve a Nievole in data 06.02.1999 ma il bene acquistato è in separazione dei beni (come dichiarato nell'atto di acquisto)



PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

L'immobile risultava, al momento del sopralluogo effettuato in data 29.05.2023, occupato da **** Omissis **** e dal figlio della stessa **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

L'immobile risultava, al momento del sopralluogo effettuato in data 29.05.2023, occupato da **** Omissis **** e dal figlio della stessa **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T



L'immobile risultava, al momento del sopralluogo effettuato in data 29.05.2023, occupato da **** Omissis **** e dal figlio della stessa **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione con un buon livello di rifiniture con alcune precisazioni che l'esecutata ha chiesto di verbalizzare e meglio descritte nel verbale di cui all'allegato "B" e che riporto "nonostante i bagni siano rifatti sono allacciati a vecchie fognature e vecchi impianti. Gli impianti idrici, comunque serviti da rete comunale, sono a comune fra le tre u.i. (al momento facente parte dello stesso nucleo familiare - genitore e fratello). La luce esterna e del garage fa capo al contatore di mio padre; mentre la cantina (cucina rustica) è attaccata all'impianto di mio fratello. Anche la canna fumaria del caminetto è a servizio della mia proprietà e di quella dei miei genitori. Il tetto necessita di ristrutturazione. Tutto l'esterno, essendo a gestione familiare, di fatto è utilizzato da tutti e tre i nuclei.

Dette criticità potrebbero essere confermate solo facendo saggi murari per gli impianti e salendo sul tetto per la copertura (dal piano terreno non risulta visibile mentre da Google Satellitare sembra che sia in buono stato ma di vecchio tipo). Per quanto riguarda gli spazi esterni risultano liberi e privi di delimitazioni e di recinzione per quanto riguarda tutta la proprietà **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione con alcune precisazioni che l'esecutata ha chiesto di verbalizzare e meglio descritte nel verbale di cui all'allegato "B" e che riporto "...la luce esterna e del garage fa capo al contatore di mio padre... Per quanto riguarda gli spazi esterni risultano liberi e privi di delimitazioni e di recinzione per quanto riguarda tutta la proprietà **** Omissis ****"

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Il terreno, ben mantenuto, è delimitato ed è limitrofo alla scarpata dell'autostrada

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

Non si rileva l'esistenza di parti comuni gravanti sul bene pignorato ad eccezione di quanto per Legge da considerarsi (copertura, facciate, tubazioni)

Per quanto occorrer possa si rimanda al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di parti comuni gravanti sul bene pignorato ad eccezione di quanto per Legge da considerarsi (copertura, facciate, tubazioni)

Per quanto occorrer possa si rimanda al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici"

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di parti comuni gravanti sul bene pignorato
Per quanto occorrer possa si rimanda al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici"



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

L'immobile, facente parte di un piccolo complesso residenziale, ad oggi occupato da tre nuclei ma di fatto legati fra loro da vincolo di familiarità (genitori dell'esecutata e famiglia del fratello della stessa), è da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con servitù passive, attive e pertinenziali.

Nel verbale la Sig.ra **** Omissis **** dichiara che ci sono delle utenze che ad oggi vengono pagate dal padre o dal fratello per cui sarà necessario richiedere nuovi allacciamenti utenze

Precisando che restano mantenute le servitù attualmente esistenti di attraversamento fognature e condutture, cavi e vedute e stillicidio con esclusione del diritto di attingimento del pozzo, il tutto sulla corte particella 1821 sub. 8. A carico e spese di **** Omissis **** dovranno essere messi in opera i pavimenti e gli infissi del locale cantina di cui al foglio 6 particella 1820 sub. 3 (quest'ultimi ad oggi risultano essere stati realizzati) citate nell'atto di permuta del 19.05.2003 rogato dal not. Agostino Stromillo di Montecatini di cui al rep.33584/12012 registrato a Pescia il 21.05.2003 aln.231 serie 1V ed ivi trascritto il 22.05.2003 ai numeri di formalità 1663/1664 (unico titolo) vedasi note presenti nell'allegato "J".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

L'immobile, facente parte di un piccolo complesso residenziale, ad oggi occupato da tre nuclei ma di fatto legati fra loro da vincolo di familiarità (genitori dell'esecutata e famiglia del fratello della stessa), è da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con servitù passive, attive e pertinenziali.

Nel verbale la Sig.ra **** Omissis **** dichiara che ci sono delle utenze che ad oggi vengono pagate dal padre o dal fratello per cui sarà necessario richiedere nuovi allacciamenti utenze

Precisando che restano mantenute le servitù attualmente esistenti di attraversamento fognature e condutture, cavi e vedute e stillicidio con esclusione del diritto di attingimento del pozzo, il tutto sulla corte particella 1821 sub. 8. A carico e spese di **** Omissis **** dovranno essere messi in opera i pavimenti e gli infissi del locale cantina di cui al foglio 6 particella 1820 sub. 3 (quest'ultimi ad oggi risultano essere stati realizzati) citate nell'atto di permuta del 19.05.2003 rogato dal not. Agostino Stromillo di Montecatini di cui al rep.33584/12012 registrato a Pescia il 21.05.2003 aln.231 serie 1V ed ivi trascritto il 22.05.2003 ai numeri di formalità 1663/1664 (unico titolo) vedasi note presenti nell'allegato "J"



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Nessuna servitù costituita (terreno accessibile da corte della stessa ditta proprietaria)



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

L'immobile ha struttura in muratura ordinaria, tramezzature in muratura ordinaria, copertura a padiglione, prospetti intonacati ed imbiancati. Le scale di collegamento sono in muratura e rivestite in legno. Pavimento in parquet a listone. Bagni con rivestimenti in ceramica, sanitari in porcellana e rubinetteria medio pesante, un bagno con vasca ed uno con doccia. Nessun rivestimento è presente in cucina. Infissi in legno naturale alcuni infissi esterni sono in alluminio e vetro, zanzariere. Nel disimpegno è presente botola per accedere al sottotetto con scala retrattile. E' presente caminetto nel soggiorno. L'appartamento è dotato di termo singolo, allarme, videocitofono centralizzato, n. 3 fancoil. Il resede è in parte pavimentato con porfido e cotto ed in parte a verde. La cantina ed in porticato sono pavimentati. Gli allacciamenti alle utenze sono completi (fognatura, gas, rete elettrica).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Il garage ha struttura in cemento armato di tipo compresso, con basculante e pavimenti in monocottura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Terreno con destinazione catastale seminativo arborato

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

Dalla certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole in data 10.05.2023 l'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis **** nato a Pescia il 30.05.2002.

A seguito del controllo effettuato presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia del 01.06.2023 non risulta nessun contratto di locazione o contratto preliminare di compravendita in essere per l'immobile oggetto di esecuzione.

Il primo sopralluogo fissato per il giorno 24 maggio ca ore 9.30 non era andato a buon fine in quanto per mero errore il cognome dell'esecutata è stato indicato inesatto nella ricevuta della raccomandata. Ma con successivo contatto telefonico è stata concordata la successiva data del 29 maggio ca ore 16 svolgendo regolarmente la visita alla presenza della Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Dalla certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole in data 10.05.2023 l'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis **** nato a Pescia il 30.05.2002.

A seguito del controllo effettuato presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia del 01.06.2023

non risulta nessun contratto di locazione o contratto preliminare di compravendita in essere per l'immobile oggetto di esecuzione.

Il primo sopralluogo fissato per il giorno 24 maggio ca ore 9.30 non era andato a buon fine in quanto, per mero errore, il cognome dell'esecutata è stato indicato inesatto nella ricevuta di ritorno della raccomandata mentre giusto nella raccomandata. Ma con successivo contatto telefonico è stato concordata la successiva data del 29 maggio ca ore 16 svolgendo regolarmente la visita alla presenza della Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Dalla certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole in data 10.05.2023 l'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis **** nato a Pescia il 30.05.2002.

A seguito del controllo effettuato presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia del 01.06.2023 non risulta nessun contratto di locazione o contratto preliminare di compravendita in essere per l'immobile oggetto di esecuzione.

Il primo sopralluogo fissato per il giorno 24 maggio ca ore 9.30 non era andato a buon fine in quanto, per mero errore, il cognome dell'esecutata è stato indicato inesatto nella ricevuta di ritorno della raccomandata mentre giusto nella raccomandata. Ma con successivo contatto telefonico è stato concordata la successiva data del 29 maggio ca ore 16 svolgendo regolarmente la visita alla presenza della Sig.ra **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1999 al 01/07/2004	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pescia	21/12/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	27/03/2001	1444	898
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	08/06/2000	65	149
Dal 19/05/2003 al 01/07/2004	**** Omissis ****	permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Agostino Stromillo	19/05/2003	33584	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	22/05/2003	2733	1663
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Pescia	21/05/2003	231	serie 1V
Dal 03/12/2003 al 01/07/2004	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pescia	03/12/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	20/09/2004	5611	3449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Pescia	08/06/2004	24	179
Dal 24/06/2004 al 01/06/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Agostino Stromillo	24/06/2004	34492	12438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	30/06/2004	3887	2327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riporta un dettaglio per la verifica delle quote di proprietà:

- trascrizione n. 2327 del 2004 con la quale l'esecutata acquistava la piena dai nominativi sottondicati con le rispettive quote

- **** Omissis ****, nato in Grecia il 18.10.1943, proprietario per 8/45 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Ravenna il 10.04.1946, proprietario per 8/45 di p.p.
- **** Omissis ****, nato a Soriano Calabro il 29.4.1953, proprietario per 8/45 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Ravenna il 04.06.1949, proprietaria per 8/45 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Bologna il 12.07.1937, proprietaria per 5/45 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Soriano Calabro il 13.01.1951, proprietaria per 8/45 di p.p.

Le quote indicate nella vendita erano così pervenute

- trascrizione di successione n. 3449 del 20.09.2004 de cuius **** Omissis ****, la cui quota di proprietà caduta in successione era di 2/3 per beni NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.3, map.1820 sub.3, map.1821 sub.6, map.1821 sub.8, map.1820 sub.4 e NCT f.6 map. 808, ed eredi

- **** Omissis ****, nato in Grecia il 18.10.1943, proprietario per 20/180 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Ravenna il 10.04.1946, proprietario per 20/180 di p.p.
- **** Omissis ****, nato a Soriano Calabro il 29.4.1953, proprietario per 20/180 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Ravenna il 04.06.1949, proprietaria per 20/180 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Bologna il 12.07.1937, proprietaria per 20/180 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Soriano Calabro il 13.01.1951, proprietaria per 20/180 di p.p.

- trascrizione atto di permuta n. 1663 del 22.05.2003 viene assegnato:

- a **** Omissis ****, nato in Grecia il 18.10.1943, proprietario per 14/15 corte NCEU f.6 map.1821 sub.9
- a **** Omissis ****, nato a Malalbergo il 19.05.1915, proprietario per 10/30 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Ravenna il 10.04.1946, proprietario per 1/30 di p.p.
- **** Omissis ****, nato a Soriano Calabro il 29.4.1953, proprietario per 1/30 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Ravenna il 04.06.1949, proprietaria per 1/30 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Soriano Calabro il 13.01.1951, proprietaria per 1/30 di p.p.

beni NCEU f.6 map.997 sub.3, map.1820 sub.3, map.1821 sub.6, map.1820 sub.4 e map.1821 sub.8

Quadro D della presente nota riporta: hanno precisato e convenuto le parti che restano mantenute le servitù attualmente esistenti di attraversamento fognature e condutture, cavi e vedute e stillicidio con esclusione del diritto di attingimento del pozzo, il tutto sulla corte particella 1821 sub. 8. a carico e spese di **** Omissis **** dovranno essere messi in opera i pavimenti e gli infissi del locale cantina di cui al foglio 6 particella 1820 sub. 3.

- trascrizione atto di rinuncia n.1664 del 22.05.2003:

**** Omissis **** rinuncia alla servitù di passo pedonale esistente a favore della sua proprietà e gravante l'intera corte mappale 1821 subalterno 8 bene comune non censibile al mappale 816 sub 2, mappale 997 sub 3, mappale 1820 subalterno 3, mappale 1821 subalterno 6 e mappale 1820 subalterno 4. Tale servitù era stata costituita con atto del 21 Maggio 1999. La servitù resta a gravare la sola striscia di terreno rappresentata dal mappale 1821 subalterno 9.

- trascrizione di successione n.898 del 27.03.2001 de cuius **** Omissis ****, la cui quota di proprietà caduta in

successione era di 1/2 per beni NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.1 e NCT f.6 map. 808 e 1/4 per beni NCEU f.6 map.1820 sub.1, map.1821 sub.2 e map.1821 sub.3 ed eredi **** Omissis ****, nato in Grecia il 18.10.1943, proprietario per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nato a Malalbergo il 19.05.1915, proprietario per 5/30 e 5/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Ravenna il 10.04.1946, proprietario per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nato a Soriano Calabro il 29.4.1953, proprietario per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Ravenna il 04.06.1949, proprietaria per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Soriano Calabro il 13.01.1951, proprietaria per per 2/30 e 2/60 di p.p.

TRASCRIZIONE N. 829 DEL 06.03.2023

Accettazione tacita di eredità legata all'atto di permuta del 19.05.2003 not. Agostino Stromillo di Montecatini T. rep.33584. Contro **** Omissis **** nata in Grecia il 09.05.1925 e deceduta il 21.12.1999 per beni rapp. al NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.1 e NCT f.6 map. 808 e 1/4 per beni NCEU f.6 map.1820 sub.1, map.1821 sub.2 e map.1821 sub.3 ed eredi **** Omissis ****, nato in Grecia il 18.10.1943, proprietario per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nato a Malalbergo il 19.05.1915, proprietario per 5/30 e 5/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Ravenna il 10.04.1946, proprietario per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nato a Soriano Calabro il 29.4.1953, proprietario per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Ravenna il 04.06.1949, proprietaria per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Soriano Calabro il 13.01.1951, proprietaria per per 2/30 e 2/60 di p.p.

Quadro D della presente nota riporta: con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra **** Omissis **** nata Kalasxi (Grecia) il 09/05/1925 e deceduta il 21/12/1999 da parte del marito **** Omissis **** e dei figli **** Omissis **** nascente da atto di permuta ai rogiti del notaio Stromillo Agostino da Montecatini Terme in data 19/05/2003 rep e trascritto in data 22/05/2003 ai nn 2733/1663 titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 22/05/2003 ai nn 2733/1663 cui abbia pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità'.

TRASCRIZIONE N. 830 DEL 06.03.2023

Accettazione tacita di eredità legata all'atto di compravendita del 24.06.2004 not. Agostino Stromillo di Montecatini T. rep.34492. Contro **** Omissis **** nato a Malalbergo il 19.05.1915 e deceduto il 03.12.2003 la cui quota di proprietà caduta in successione era di 2/3 per beni NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.3, map.1820 sub.3, map.1821 sub.6, map.1821 sub.8, map.1820 sub.4 e NCT f.6 map. 808.

Quadro D della presente nota riporta: con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte del sig. **** Omissis **** da parte dei figli **** Omissis **** nascente da atto di vendita ai rogiti del notaio Stromillo Agostino da Montecatini Terme in data 24/06/2004 rep 34492 e trascritto in data 30/06/2004 ai nn 3887/2327 titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 30/06/2004 ai nn 3887/2327 cui abbia pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità'.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/12/1999 al 01/07/2004	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Ufficio del Registro di Pescia	21/12/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RR.II di Pescia	27/03/2001	1444	898
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	08/06/2000	65	149
Dal 19/05/2003 al 01/07/2004	**** Omissis ****	permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Agostino Stromillo	19/05/2003	33584	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	22/05/2003	2733	1663
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Pescia	21/05/2003	231	serie 1V
Dal 03/12/2003 al 01/07/2004	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pescia	03/12/2003		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	20/09/2004	5611	3449
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Pescia	08/06/2004	24	179
Dal 24/06/2004 al 01/06/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Agostino Stromillo	24/06/2004	34492	12438
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	30/06/2004	3887	2327
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riporta un dettaglio per la verifica delle quote di proprietà:

- trascrizione n. 2327 del 2004 con la quale l'esecutata acquistava la piena dai nominativi sottondicati con le rispettive quote

- **** Omissis ****, nato in Grecia il 18.10.1943, proprietario per 8/45 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Ravenna il 10.04.1946, proprietario per 8/45 di p.p.
- **** Omissis ****, nato a Soriano Calabro il 29.4.1953, proprietario per 8/45 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Ravenna il 04.06.1949, proprietaria per 8/45 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Bologna il 12.07.1937, proprietaria per 5/45 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Soriano Calabro il 13.01.1951, proprietaria per 8/45 di p.p.

Le quote indicate nella vendita erano così pervenute

- trascrizione di successione n. 3449 del 20.09.2004 de cuius **** Omissis ****, la cui quota di proprietà caduta in successione era di 2/3 per beni NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.3, map.1820 sub.3, map.1821 sub.6, map.1821 sub.8, map.1820 sub.4 e NCT f.6 map. 808, ed eredi

- **** Omissis ****, nato in Grecia il 18.10.1943, proprietario per 20/180 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Ravenna il 10.04.1946, proprietario per 20/180 di p.p.
- **** Omissis ****, nato a Soriano Calabro il 29.4.1953, proprietario per 20/180 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Ravenna il 04.06.1949, proprietaria per 20/180 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Bologna il 12.07.1937, proprietaria per 20/180 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Soriano Calabro il 13.01.1951, proprietaria per 20/180 di p.p.

- trascrizione atto di permuta n. 1663 del 22.05.2003 viene assegnato:

- a **** Omissis ****, nato in Grecia il 18.10.1943, proprietario per 14/15 corte NCEU f.6 map.1821 sub.9
- a **** Omissis ****, nato a Malalbergo il 19.05.1915, proprietario per 10/30 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Ravenna il 10.04.1946, proprietario per 1/30 di p.p.
- **** Omissis ****, nato a Soriano Calabro il 29.4.1953, proprietario per 1/30 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Ravenna il 04.06.1949, proprietaria per 1/30 di p.p.
- **** Omissis ****, nata a Soriano Calabro il 13.01.1951, proprietaria per 1/30 di p.p.

beni NCEU f.6 map.997 sub.3, map.1820 sub.3, map.1821 sub.6, map.1820 sub.4 e map.1821 sub.8

Quadro D della presente nota riporta: hanno precisato e convenuto le parti che restano mantenute le servitù attualmente esistenti di attraversamento fognature e condutture, cavi e vedute e stillicidio con esclusione del diritto di attingimento del pozzo, il tutto sulla corte particella 1821 sub. 8. a carico e spese di **** Omissis **** dovranno essere messi in opera i pavimenti e gli infissi del locale cantina di cui al foglio 6 particella 1820 sub. 3.

- trascrizione atto di rinuncia n.1664 del 22.05.2003:

**** Omissis **** rinuncia alla servitù di passo pedonale esistente a favore della sua proprietà e gravante l'intera corte mappale 1821 subalterno 8 bene comune non censibile al mappale 816 sub 2, mappale 997 sub 3,

mappale 1820 subalterno 3, mappale 1821 subalterno 6 e mappale 1820 subalterno 4. Tale servitù era stata costituita con atto del 21 Maggio 1999. La servitù resta a gravare la sola striscia di terreno rappresentata dal mappale 1821 subalterno 9.

- trascrizione di successione n.898 del 27.03.2001 de cuius **** Omissis ****, la cui quota di proprietà caduta in successione era di 1/2 per beni NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.1 e NCT f.6 map. 808 e 1/4 per beni NCEU f.6 map.1820 sub.1, map.1821 sub.2 e map.1821 sub.3 ed eredi **** Omissis ****, nato in Grecia il 18.10.1943, proprietario per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nato a Malalbergo il 19.05.1915, proprietario per 5/30 e 5/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Ravenna il 10.04.1946, proprietario per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nato a Soriano Calabro il 29.4.1953, proprietario per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Ravenna il 04.06.1949, proprietaria per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Soriano Calabro il 13.01.1951, proprietaria per per 2/30 e 2/60 di p.p.

TRASCRIZIONE N. 829 DEL 06.03.2023

Accettazione tacita di eredità legata all'atto di permuta del 19.05.2003 not. Agostino Stromillo di Montecatini T. rep.33584. Contro **** Omissis **** nata in Grecia il 09.05.1925 e deceduta il 21.12.1999 per beni rapp. al NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.1 e NCT f.6 map. 808 e 1/4 per beni NCEU f.6 map.1820 sub.1, map.1821 sub.2 e map.1821 sub.3 ed eredi **** Omissis ****, nato in Grecia il 18.10.1943, proprietario per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nato a Malalbergo il 19.05.1915, proprietario per 5/30 e 5/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Ravenna il 10.04.1946, proprietario per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nato a Soriano Calabro il 29.4.1953, proprietario per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Ravenna il 04.06.1949, proprietaria per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Soriano Calabro il 13.01.1951, proprietaria per per 2/30 e 2/60 di p.p.

Quadro D della presente nota riporta: con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra **** Omissis **** nata Kalasxi (Grecia) il 09/05/1925 e deceduta il 21/12/1999 da parte del marito **** Omissis **** e dei figli **** Omissis **** nascente da atto di permuta ai rogiti del notaio Stromillo Agostino da Montecatini Terme in data 19/05/2003 rep e trascritto in data 22/05/2003 ai nn 2733/1663 titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 22/05/2003 ai nn 2733/1663 cui abbia pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità.

TRASCRIZIONE N. 830 DEL 06.03.2023

Accettazione tacita di eredità legata all'atto di compravendita del 24.06.2004 not. Agostino Stromillo di Montecatini T. rep.34492. Contro **** Omissis **** nato a Malalbergo il 19.05.1915 e deceduto il 03.12.2003 la cui quota di proprietà caduta in successione era di 2/3 per beni NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.3, map.1820 sub.3, map.1821 sub.6, map.1821 sub.8, map.1820 sub.4 e NCT f.6 map. 808.

Quadro D della presente nota riporta: con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte del sig. **** Omissis **** da parte dei figli **** Omissis **** nascente da atto di vendita ai rogiti del notaio Stromillo Agostino da Montecatini Terme in data 24/06/2004 rep 34492 e trascritto in data 30/06/2004 ai nn 3887/2327 titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 30/06/2004 ai nn 3887/2327 cui abbia pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 21/12/1999 al 01/07/2004	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pescia	21/12/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	27/03/2001	1444	898
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pescia	08/06/2000	65	149		
Dal 19/05/2003 al 01/07/2004	**** Omissis ****	permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Agostino Stromillo	19/05/2003	33584	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	22/05/2003	2733	1663
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Registro di Pescia	21/05/2003	231	serie IV		
Dal 03/12/2003 al 01/07/2004	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Pescia	03/12/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescia	20/09/2004	5611	3449
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio Registro di Pescia	08/06/2004	24	179		
Dal 24/06/2004 al 01/06/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not.Agostino Stromillo	24/06/2004	34492	12438
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Pescaia	30/06/2004	3887	2327
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si riporta un dettaglio per la verifica delle quote di proprietà:

- trascrizione n. 2327 del 2004 con la quale l'esecutata acquistava la piena dai nominativi sottondicati con le rispettive quote

**** Omissis ****, nato in Grecia il 18.10.1943, proprietario per 8/45 di p.p.

**** Omissis ****, nata a Ravenna il 10.04.1946, proprietario per 8/45 di p.p.

**** Omissis ****, nato a Soriano Calabro il 29.4.1953, proprietario per 8/45 di p.p.

**** Omissis ****, nata a Ravenna il 04.06.1949, proprietaria per 8/45 di p.p.

**** Omissis ****, nata a Bologna il 12.07.1937, proprietaria per 5/45 di p.p.

**** Omissis ****, nata a Soriano Calabro il 13.01.1951, proprietaria per 8/45 di p.p.

Le quote indicate nella vendita erano così pervenute

- trascrizione di successione n. 3449 del 20.09.2004 de cuius **** Omissis ****, la cui quota di proprietà caduta in successione era di 2/3 per beni NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.3, map.1820 sub.3, map.1821 sub.6, map.1821 sub.8, map.1820 sub.4 e NCT f.6 map. 808, ed eredi

**** Omissis ****, nato in Grecia il 18.10.1943, proprietario per 20/180 di p.p.

**** Omissis ****, nata a Ravenna il 10.04.1946, proprietario per 20/180 di p.p.

**** Omissis ****, nato a Soriano Calabro il 29.4.1953, proprietario per 20/180 di p.p.

**** Omissis ****, nata a Ravenna il 04.06.1949, proprietaria per 20/180 di p.p.

**** Omissis ****, nata a Bologna il 12.07.1937, proprietaria per 20/180 di p.p.

**** Omissis ****, nata a Soriano Calabro il 13.01.1951, proprietaria per 20/180 di p.p.

- trascrizione atto di permuta n. 1663 del 22.05.2003 viene assegnato:

a **** Omissis ****, nato in Grecia il 18.10.1943, proprietario per 14/15 quote NCEU f.6 map.1821 sub.9

a **** Omissis ****, nato a Malalbergo il 19.05.1915, proprietario per 10/30 di p.p.

**** Omissis ****, nata a Ravenna il 10.04.1946, proprietario per 1/30 di p.p.

**** Omissis ****, nato a Soriano Calabro il 29.4.1953, proprietario per 1/30 di p.p.

**** Omissis ****, nata a Ravenna il 04.06.1949, proprietaria per 1/30 di p.p.

**** Omissis ****, nata a Soriano Calabro il 13.01.1951, proprietaria per 1/30 di p.p.

beni NCEU f.6 map.997 sub.3, map.1820 sub.3, map.1821 sub.6, map.1820 sub.4 e map.1821 sub.8

Quadro D della presente nota riporta: hanno precisato e convenuto le parti che restano mantenute le servitù

attualmente esistenti di attraversamento fognature e condutture, cavi e vedute e stillicidio con esclusione del diritto di attingimento del pozzo, il tutto sulla corte particella 1821 sub. 8. a carico e spese di **** Omissis **** dovranno essere messi in opera i pavimenti e gli infissi del locale cantina di cui al foglio 6 particella 1820 sub. 3.

- trascrizione atto di rinuncia n.1664 del 22.05.2003:

**** Omissis **** rinuncia alla servitù di passo pedonale esistente a favore della sua proprietà e gravante l'intera corte mappale 1821 subalterno 8 bene comune non censibile al mappale 816 sub 2, mappale 997 sub 3, mappale 1820 subalterno 3, mappale 1821 subalterno 6 e mappale 1820 subalterno 4. Tale servitù era stata costituita con atto del 21 Maggio 1999. La servitù resta a gravare la sola striscia di terreno rappresentata dal mappale 1821 subalterno 9.

- trascrizione di successione n.898 del 27.03.2001 de cuius **** Omissis ****, la cui quota di proprietà caduta in successione era di 1/2 per beni NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.1 e NCT f.6 map. 808 e 1/4 per beni NCEU f.6 map.1820 sub.1, map.1821 sub.2 e map.1821 sub.3 ed eredi **** Omissis ****, nato in Grecia il 18.10.1943, proprietario per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nato a Malalbergo il 19.05.1915, proprietario per 5/30 e 5/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Ravenna il 10.04.1946, proprietaria per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nato a Soriano Calabro il 29.4.1953, proprietario per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Ravenna il 04.06.1949, proprietaria per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Soriano Calabro il 13.01.1951, proprietaria per per 2/30 e 2/60 di p.p.

TRASCRIZIONE N. 829 DEL 06.03.2023

Accettazione tacita di eredità legata all'atto di permuta del 19.05.2003 not. Agostino Stromillo di Montecatini T. rep.33584. Contro **** Omissis **** nata in Grecia il 09.05.1925 e deceduta il 21.12.1999 per beni rapp. al NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.1 e NCT f.6 map. 808 e 1/4 per beni NCEU f.6 map.1820 sub.1, map.1821 sub.2 e map.1821 sub.3 ed eredi **** Omissis ****, nato in Grecia il 18.10.1943, proprietario per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nato a Malalbergo il 19.05.1915, proprietario per 5/30 e 5/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Ravenna il 10.04.1946, proprietaria per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nato a Soriano Calabro il 29.4.1953, proprietario per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Ravenna il 04.06.1949, proprietaria per 2/30 e 2/60 di p.p. **** Omissis ****, nata a Soriano Calabro il 13.01.1951, proprietaria per per 2/30 e 2/60 di p.p.

Quadro D della presente nota riporta: con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte della sig.ra **** Omissis **** nata Kalasxi (Grecia) il 09/05/1925 e deceduta il 21/12/1999 da parte del marito **** Omissis **** e dei figli **** Omissis **** nascente da atto di permuta ai rogiti del notaio Stromillo Agostino da Montecatini Terme in data 19/05/2003 rep e trascritto in data 22/05/2003 ai nn 2733/1663 titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 22/05/2003 ai nn 2733/1663 cui abbia pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità'.

TRASCRIZIONE N. 830 DEL 06.03.2023

Accettazione tacita di eredità legata all'atto di compravendita del 24.06.2004 not. Agostino Stromillo di Montecatini T. rep.34492. Contro **** Omissis **** nato a Malalbergo il 19.05.1915 e deceduto il 03.12.2003 la cui quota di proprietà caduta in successione era di 2/3 per beni NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.3, map.1820 sub.3, map.1821 sub.6, map.1821 sub.8, map.1820 sub.4 e NCT f.6 map. 808.

Quadro D della presente nota riporta: con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte del sig. **** Omissis **** da parte dei figli **** Omissis **** nascente da atto di vendita ai rogiti del notaio Stromillo Agostino da Montecatini Terme in data 24/06/2004 rep 34492 e trascritto in data 30/06/2004 ai nn 3887/2327 titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 30/06/2004 ai nn 3887/2327 cui abbia pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità'.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 01/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 19/10/2006
Reg. gen. 6130 - Reg. part. 1552
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: not.Beretta Anguissola Alessandro
Data: 11/10/2006
N° repertorio: 14144
N° raccolta: 5782
Note: Durata anni 20 Debitore non datore di ipoteca: **** Omissis **** Ipoteca gravante su beni di p.p. **** Omissis **** NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.3, map.1820 sub.3, f.6 map.1821 sub.6, map.1820 sub.4, map.1821 sub.8, NCT f.6 map.808 p.p. **** Omissis **** NCEU f.6 mq.816 sub.1 e map.1821 sub.9
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 13/04/2015
Reg. gen. 1293 - Reg. part. 246
Quota: 1/1
Importo: € 465.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 310.000,00
Percentuale interessi: 1,029 %
Rogante: not.Paggi Monica
Data: 09/04/2015
N° repertorio: 1971
N° raccolta: 1334
Note: Durata anni 25 Grava su NCEU f.6 map.816 sub.2, map.1820 sub.3 e map.1821 sub.6 (uniti fra loro) A3 v.7; map.997 sub.3 C6 mq.33 ed NCT f.6 map.808

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 14/02/2023
Reg. gen. 764 - Reg. part. 523
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava su NCEU f.6 map.816 sub.2, map.1820 sub.3 e map.1821 sub.6 (uniti fra loro) A3 v.7; map.997 sub.3 C6 mq.33 ed NCT f.6 map.808



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, a carico della procedura, consiste nella radiazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento calcolate come segue: **tassa fissa di E.35,00 per cancellazione ipoteca volontaria, **tassa fissa di E.294.00 per cancellazione pignoramento** - oltre onere di redazione per cancellazione di dette passività**

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 01/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 19/10/2006
Reg. gen. 6130 - Reg. part. 1552
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: not.Beretta Anguissola Alessandro
Data: 11/10/2006
N° repertorio: 14144
N° raccolta: 5782
Note: Durata anni 20 Debitore non datore di ipoteca: **** Omissis **** Ipoteca gravante su beni di p.p. **** Omissis **** NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.3, map.1820 sub.3, f.6 map.1821 sub.6, map.1820 sub.4, map.1821 sub.8, NCT f.6 map.808 p.p. **** Omissis **** NCEU f.6 map.816 sub.1 e map.1821 sub.9
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 13/04/2015
Reg. gen. 1293 - Reg. part. 246
Quota: 1/1
Importo: € 465.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 310.000,00
Percentuale interessi: 1,029 %
Rogante: not.Paggi Monica



Data: 09/04/2015

N° repertorio: 1971

N° raccolta: 1334

Note: Durata anni 25 Grava su NCEU f.6 map.816 sub.2, map.1820 sub.3 e map.1821 sub.6 (uniti fra loro) A3 v.7; map.997 sub.3 C6 mq.33 ed NCT f.6 map.808

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 14/02/2023

Reg. gen. 764 - Reg. part. 523

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su NCEU f.6 map.816 sub.2, map.1820 sub.3 e map.1821 sub.6 (uniti fra loro) A3 v.7; map.997 sub.3 C6 mq.33 ed NCT f.6 map.808

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, a carico della procedura, consiste nella radiazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento calcolate come segue: **tassa fissa di E.35,00 per cancellazione ipoteca volontaria, tassa fissa di E.294.00 per cancellazione pignoramento - oltre onere di redazione per cancellazione di dette passività**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pescia aggiornate al 01/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Pescia il 19/10/2006

Reg. gen. 6130 - Reg. part. 1552

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

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

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

Capitale: € 300.000,00

Rogante: not.Beretta Anguissola Alessandro

Data: 11/10/2006

N° repertorio: 14144

N° raccolta: 5782

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Note: Durata anni 20 Debitore non datore di ipoteca: **** Omissis **** Ipoteca gravante su beni di p.p. **** Omissis **** NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.3, map.1820 sub.3, f.6 map.1821 sub.6, map.1820 sub.4, map.1821 sub.8, NCT f.6 map.808 p.p. **** Omissis **** NCEU f.6 map.816 sub.1 e map.1821 sub.9

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia il 13/04/2015

Reg. gen. 1293 - Reg. part. 246

Quota: 1/1

Importo: € 465.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 310.000,00

Percentuale interessi: 1,029 %

Rogante: not.Paggi Monica

Data: 09/04/2015

N° repertorio: 1971

N° raccolta: 1334

Note: Durata anni 25 Grava su NCEU f.6 map.816 sub.2, map.1820 sub.3 e map.1821 sub.6 (uniti fra loro) A3 v.7; map.997 sub.3 C6 mq.33 ed NCT f.6 map.808

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 14/02/2023

Reg. gen. 764 - Reg. part. 523

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava su NCEU f.6 map.816 sub.2, map.1820 sub.3 e map.1821 sub.6 (uniti fra loro) A3 v.7; map.997 sub.3 C6 mq.33 ed NCT f.6 map.808

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione, a carico della procedura, consiste nella radiazione dell'ipoteca volontaria e del pignoramento calcolate come segue: **tassa fissa di E.35,00 per cancellazione ipoteca volontaria, tassa fissa di E.294,00 per cancellazione pignoramento - oltre onere di redazione per cancellazione di dette passività**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole qualifica il fabbricato come **Zona B2-- Aree edificate a prevalente funzione residenziale urbane e di completamento disciplinata dall'Art. 21/21.2 NTA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole qualifica il fabbricato come Zona B2-- Aree edificate a prevalente funzione residenziale urbane e di completamento disciplinata dall'Art. 21/21.2 NTA

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole qualifica il terreno nel Sistema Insediativo Via Cantarelle/Via Empolese - Aree vincolate a Verde di Rispetto (art.40.2 delle N.T.A. allegate al RU2).

Vincoli :

- D.G.R.T. 03.02.2014 n° 73 recante "L.R. 38/2004 Individuazione delle aree di protezione delle falde di Montecatini e Monsummano e previsione delle prescrizioni previste per ciascuna area al fine della tutela dei bacini termali stessi";

- Fascia di Rispetto Autostradale (Autostrada A11 Fi-Mare)

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell' art. 136/c.1 lett. c)-d) del DLgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;

- Area di rispetto pozzi e sorgenti ad uso acquedottistico DLgs. 152/06

- L'immobile non ricade nelle aree perimetrare con divieti e prescrizioni di cui all'art.10 della " Legge-quadro in materia di incendi boschivi " n. 353 del 21 novembre 2000 pubblicata sulla G.U. n. 280 del 30/11/2000.

Il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Pieve a Nievole in data 27.05.2023 su richiesta del 19.05.2023 prot.gen.7967/VI/31.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

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 risulta agibile.

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, si constata che la costruzione del fabbricato è antecedente al 01.09.1967 per costruzione legittimata con Licenza Edilizia n.38 del 14 giugno 1966 e successivamente dichiarato abitabile in data 20 settembre 1967 ed a seguito di difformità è stata rilasciata la Concessione a Sanatoria n.1027 -- P.E. n. 167 -- del 26 aprile 1999.

In data 3 aprile 2002 n.107 -- P.E. n. 4150 -- Prot.5714 è stata rilasciata Concessione Edilizia per sopraelevazione garage e della cantina con modifiche apportate al piano terreno (garage, cantina e portico).

Successivamente all'acquisto la Sig.ra **** Omissis **** ha richiesto DIA, per modifiche interne all'appartamento, e precisamente n. 121 in data 5 ottobre 2004 prot. 16996/VI/3 con fine lavori presentata il 5 giugno 2007 prot.10103/VI/3 con conformità dell'impianto termoidraulico allegato a questa ultima pratica edilizia e presentato in data 13 dicembre 2010 prot.24630/VI/3

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Confrontando gli ultimi elaborati grafici comunali con il rilievo, la planimetria catastale ultima in atti e lo stato dei luoghi è emerso che nell'immobile risultano alcune modifiche apportate dopo l'ultimo atto amministrativo e precisamente:

al piano terreno, in sostituzione del locale di sgombero, è stato realizzato un bagno completo a servizio dell'uso taverna/cucina rustica del vano denominato nelle planimetrie come cantina; sul retro di detto manufatto e realizzate su corte (bcnc) sono presenti delle costruzioni in legno non autorizzate per cui da conteggiare con oneri di demolizione;

al piano primo è stato ricavato un bagno al posto del ripostiglio, nel vano è stato realizzato un muretto ad "L", sempre nel vano cucina, entrando sulla parete a destra è stata realizzata un'apertura per accedere alla porzione di terrazzo che è stato chiuso in muratura creando una dispensa. Detto vano è finestrato. Sempre nel vano cucina è stata realizzata una finestra in sostituzione di una porta finestra.

Al fine di rendere l'immobile urbanisticamente e catastalmente conforme si può optare per il ripristino o procedere ad una rettifica comunale e catastale. Nel caso si voglia optare per la regolarizzazione dell'immobile, come è emerso da colloquio con il tecnico comunale, occorre presentare l'accertamento di compatibilità paesaggistico ai sensi dell'art.167 e art.181 del DLGS n.42 del 22 gennaio 2004 (con sanzione al momento non quantificabile) e successivamente presentare al Genio Civile la richiesta di accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità ai sensi dell'art. 182 della LRT 65 del 10 novembre 2014 (senza sanzione). Ottenuti entrambi i rilasci dalla Soprintendenza e dal Genio Civile si procede alla presentazione, all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pieve a Nievole, della sanatoria a livello comunale (attestazione di conformità in sanatoria di cui all'art.209 della LRT.65/2014), che avviene su istanza di parte, dove il procedimento sanzionatorio amministrativo va da un minimo di E.1000,00 ad un massimo di E.5000,00. Per le modifiche da sanare (chiusura terrazzo, realizzazione bagni, modifiche esterne ed interne -- mentre differenza minima dell'altezza del bagno, annesso alla cantina, può rientrare nella tollerabilità del 2% come da art.198 della LRT 10 novembre 2015 n.65) si presume una sanzione di E.3000,00 oltre all'aggiornamento catastale con pagamento per diritti di segreteria di E.50,00 per un totale stimato ed indicativo di E.6.000,00 tra sanzioni, diritti e spese tecniche.

Nel caso si opti per il ripristino si deve comunque presentare una SCIA per la demolizione e ripristino stato dei luoghi, che, comunque, va presentata per la demolizione delle capanne presenti sulla corte retrostante conteggiando una spesa, tra richiesta di permesso e lavori di smantellamento con trasporto materiale di risulta alla pubblica discarica, pari a E.2500,00

Pertanto il totale stimato è di E.8500,00 tra sanzioni e spese tecniche per regolarità urbanistica e catastale. Detta somma è da detrarre al valore di perizia pertanto al valore finale di stima di E.220.780,00 si detrae la somma di E.8.500,00-- come in specifica di cui sopra per un totale di valore finale di stima €212.280,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

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.

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, si constata che la costruzione del fabbricato è antecedente al 01.09.1967 per costruzione legittimata con Licenza Edilizia n.38 del 14 giugno 1966 e successivamente dichiarato abitabile in data 20 settembre 1967 ed a seguito di difformità è stata rilasciata la Concessione a Sanatoria n.1027 -- P.E. n. 167 -- del 26 aprile 1999.

In data 3 aprile 2002 n.107 -- P.E. n. 4150 -- Prot.5714 è stata rilasciata Concessione Edilizia per sopraelevazione garage e della cantina con modifiche apportate al piano terreno (garage, cantina e portico) con fine lavori del 05.06.2007 prot.10101/VI/3.



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.

Confrontando gli ultimi elaborati grafici comunali con il rilievo, la planimetria catastale ultima in atti e lo stato dei luoghi è emerso che l'immobile risulta conforme, ad eccezione di un pilastro interno rappresentato graficamente in maniera diversa tra la planimetria catastale e la tavola grafica ma non pregiudica la commerciabilità. Nel caso potrebbe essere oggetto di inserimento di eventuale sanatoria citata per la regolarizzazione dell'appartamento

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - ALL'INTERNO DI VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1 in complesso residenziale trifamiliare, indipendenti l'uno dall'altro, ed in origine facente parte di un'unica proprietà: - appartamento, per civile abitazione, con ingresso esclusivo al piano terra ed accesso mediante scale interna a tre rampe che conduce dal piano terreno al piano primo dove si sviluppa l'intero appartamento composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio ricavato con la chiusura di parte del terrazzo e restante parte a terrazzo avente accesso dalla cucina (vedasi paragrafo regolarità urbanistica), 3 camere, doppi servizi (uno ricavato nel ripostiglio -- vedasi paragrafo regolarità urbanistica), disimpegno notte, terrazzo sulla facciata principale con accesso dal bagno (ex ripostiglio). Al piano primo si trova una soffitta raggiungibile con



scala retrattile non rappresentata catastalmente e non considerata in valutazione. E' annessa, al piano terreno sul retro del fabbricato principale, una cantina vissuta a cucina rustica con porticato esterno su due lati e bagno al posto del locale di sgombero (vedasi paragrafo regolarità urbanistica)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 816, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 1820/3 e 1821/6 Valore di stima del bene: € 220.780,00

La valutazione sopra redatta è stata eseguita considerando i fattori comparativi per immobili simili presenti in zona, per confronto di indagini di mercato ed avendo tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, della manutenzione, della conservazione, della consistenza e di tutto quello e quanto può influire il valore e la sua commerciabilità applicando detta percentuale in virtù anche della detrazione spesa di regolarizzazione catastale/urbanistica.

E precisamente:

- del sito Agenzia delle Entrate - Geopoi con il quale, inserendo l'indirizzo, abbiamo quotazione OMI del preciso edificio oggetto di valutazione (ogni passaggio per arrivare al valore è dettagliato nell'allegato alla perizia); la quotazione oscilla tra E.1150 a E.1400 al mq. (vedasi allegato ""')

- ricerca di mercato di immobili simili (per zona, contesti condominiali, verifica dalle foto annunci presenti in rete per rifiniture analoghe) al momento presenti sul mercato, con quotazioni variabili tra E.800 a E.1700 al mq. (vedasi allegato ""');

- ricerca di atti di compravendita effettivamente stipulati (vedasi allegato ""')

- a rogito not.Raffaele Lenzi di Montecatini T. in data 24.07.2019 rep.75580 raccolta 44131 ed avente per oggetto la compravendita di immobile da ristrutturare in Pieve a Nievole, Via Manzoni di mq.218,75 di superficie catastale con prezzo di vendita dichiarato in atto di E.160.000,00 (E/mq.730,00 circa) ed oggetto di perizia di stima bancaria, eseguita da me medesima, il 19.10.2021, con ristrutturazione parziale eseguita, per un valore di E. 230.000,00 (E/mq.1050,00 circa);

- a rogito not.Antonio Musti di Lamporecchio in data 29.09.2014 rep.2878 raccolta 2206 ed avente per oggetto la compravendita di immobile da ristrutturare in Pieve a Nievole, Via Cosimini di mq.156,70 di superficie catastale con prezzo di vendita dichiarato in atto di E.178.000,00 (E/mq.1136,00 circa) ed oggetto di perizia di stima bancaria, eseguita da me medesima, il 19.05.2020, con ristrutturazione totale eseguita, per un valore di E. 251.000,00 (E/mq.1600,00 circa);

- preliminare di compravendita stipulato in 20.11.2019 ed avente per oggetto la compravendita di immobile in Pieve a Nievole Via Marconi di mq.208,65 di superficie catastale, immobile da ristrutturare, con prezzo di vendita concordato di E.141.500,00 (E/mq.678,00 circa);

- proposta di acquisto con accettazione del 12.07.2021 ed avente per oggetto la compravendita di immobile in Pieve a Nievole Via Pratovecchio di mq.155,43 di superficie catastale, immobile da ristrutturare, con prezzo di vendita concordato di E.130.000,00 (E/mq.836,00 circa).

Pertanto dopo specifiche analisi, parametri di mercato, parametri qualitativi, motivazioni e calcoli confermo che il valore riportato in perizia, pari a E.1400,00 al metro quadrato di superficie convenzionale, è un valore corretto e giustificato per le caratteristiche dell'immobile da valutare e gli immobili di confronto che risulta in linea con i valori di zona.

Dalla valutazione sopra riportata viene detratta la somma di E.8.500,00 necessaria per la regolarizzazione urbanistica/catastale come dettagliatamente descritto ai paragrafi di riferimento.

Pertanto al valore finale di stima di €220.780,00 si detrae la somma di €8.500,00 -- per un totale di valore finale di stima €212.280,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T in complesso residenziale trifamiliare, indipendenti l'uno dall'altro, ed in origine facente parte di un'unica proprietà: - garage posto al piano terra , con ingresso dalla pubblica via mediante attraversamento lato est del bene in seguito descritto, composto da un unico vano di forma rettangolare in angolo nord-est rispetto all'appartamento e facente parte di altro corpo di fabbrica (in aderenza alla cantina descritta al p.1)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 997, Sub. 3, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 26.600,00

La valutazione sopra redatta è stata eseguita considerando i fattori comparativi per immobili simili presenti in zona, per confronto di indagini di mercato ed avendo tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, della manutenzione, della conservazione, della consistenza e di tutto quello e quanto può influirne il valore e la sua commerciabilità applicando detta percentuale in virtù anche della detrazione spesa di regolarizzazione catastale/urbanistica.

E precisamente:

- del sito Agenzia delle Entrate - Geopoi con il quale, inserendo l'indirizzo, abbiamo quotazione OMI del preciso edificio oggetto di valutazione (ogni passaggio per arrivare al valore è dettagliato nell'allegato alla perizia); la quotazione oscilla tra E.1150 a E.1400 al mq.(vedasi allegato """)

- ricerca di mercato di immobili simili (per zona, contesti condominiali, verifica dalle foto annunci presenti in rete per rifiniture analoghe) al momento presenti sul mercato, con quotazioni variabili tra E.800 a E.1700 al mq. (vedasi allegato """);

- ricerca di atti di compravendita effettivamente stipulati (vedasi allegato """):

- a rogito not.Raffaele Lenzi di Montecatini T. in data 24.07.2019 rep.75580 raccolta 44131 ed avente per oggetto la compravendita di immobile da ristrutturare in Pieve a Nievole, Via Manzoni di mq.218,75 di superficie catastale con prezzo di vendita dichiarato in atto di E.160.000,00 (E/mq.730,00 circa) ed oggetto di perizia di stima bancaria, eseguita da me medesima, il 19.10.2021, con ristrutturazione parziale eseguita, per un valore di E. 230.000,00 (E/mq.1050,00 circa);

- a rogito not.Antonio Musti di Lamporecchio in data 29.09.2014 rep.2878 raccolta 2206 ed avente per oggetto la compravendita di immobile da ristrutturare in Pieve a Nievole, Via Cosimini di mq.156,70 di superficie catastale con prezzo di vendita dichiarato in atto di E.178.000,00 (E/mq.1136,00 circa) ed oggetto di perizia di stima bancaria, eseguita da me medesima, il 19.05.2020, con ristrutturazione totale eseguita, per un valore di E. 251.000,00 (E/mq.1600,00 circa);

- preliminare di compravendita stipulato in 20.11.2019 ed avente per oggetto la compravendita di immobile in Pieve a Nievole Via Marconi di mq.208,65 di superficie catastale, immobile da ristrutturare, con prezzo di vendita concordato di E.141.500,00 (E/mq.678,00 circa);

- proposta di acquisto con accettazione del 12.07.2021 ed avente per oggetto la compravendita di immobile in Pieve a Nievole Via Pratovecchio di mq.155,43 di superficie catastale, immobile da ristrutturare, con prezzo di vendita concordato di E.130.000,00 (E/mq.836,00 circa).

Pertanto dopo specifiche analisi, parametri di mercato, parametri qualitativi, motivazioni e calcoli confermo che il valore riportato in perizia, pari a E.1400,00 al metro quadrato di superficie convenzionale, è un valore corretto e giustificato per le caratteristiche dell'immobile da valutare e gli immobili di confronto che risulta in linea con i valori di zona.



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T lotto di terreno di forma quadrilatera in prossimità della sede stradale dell'autostrada FI/Mare ed in aderenza della scarpata della stessa. Di fatto è il proseguimento della corte, bnc degli altri cespiti di cui al p.1 e p.2, che al momento ne forma parte integrante

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 808, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 1.840,00

La valutazione sopra redatta è stata eseguita considerando i fattori comparativi per terreni presenti in zona, per confronto di indagini di mercato ed avendo tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione, della manutenzione, della conservazione, della consistenza, dell'accesso e di tutto quello e quanto può influirne il valore e la sua commerciabilità applicando detta percentuale in virtù anche della detrazione spesa di regolarizzazione catastale/urbanistica. E precisamente:

- del sito Agenzia delle Entrate - Geopoi dal quale si riscontra un valore agricolo tra Euro/Ha pari 29000 pari a E/mq.2,90 e Euro/Ha pari 46000 pari a E/mq.4,60

- ricerca di mercato di immobili similari (per zona, contesti paesaggistici, verifica dalle foto annunci presenti in rete con destinazioni analoghe) al momento presenti sul mercato, con quotazioni molto variabili tra E/mq.3,50 a E/mq.15,00 - • confronto diretto con il titolare di primaria Agenzia Immobiliare di Monsummano Terme specializzato nella compravendita di terreni che mi indica come prezzo di mercato più attendibile l'intervallo di prezzo tra Euro 4,00/5,00 al mq. Pertanto dopo specifiche analisi, parametri di mercato, parametri qualitativi, motivazioni e calcoli, e tenuto conto dell'incidenza a metro quadrato per la posizione urbanistica/catastale confermo che il valore riportato in perizia, pari a E.4,00 al metro quadrato, è un valore corretto e giustificato per le caratteristiche dell'immobile da valutare e gli immobili di confronto che fa si risulti in linea con i valori di zona

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1	157,70 mq	1.400,00 €/mq	€ 220.780,00	100,00%	€ 220.780,00
Bene N° 2 - Garage Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T	19,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 26.600,00	100,00%	€ 26.600,00
Bene N° 3 - Terreno Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T	460,00 mq	4,00 €/mq	€ 1.840,00	100,00%	€ 1.840,00
Valore di stima:					€ 249.220,00

Valore di stima: € 249.220,00

Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8500,00	€

Valore finale di stima: € 240.720,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 01/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Petri Cheti

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - giuramento e documento identità (Aggiornamento al 08/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - verbale di inizio operazioni peritali, raccomandata (Aggiornamento al 29/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - certificati anagrafici rilasciati Anagrafe Comune Pieve a Nievole (Aggiornamento al 10/05/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato D - atto di proprietà rilasciato Conservatoria dei RR.II di Pescia (Aggiornamento al 10/05/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato E - estratto di mappa (Aggiornamento al 24/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F - elaborato planimetrico ed elenco subalterni n.prot.D00346 del 19021999 impostando la ricerca per f. 6 map.1820 (Aggiornamento al 24/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F1 - elaborato planimetrico ed elenco subalterni prot.n.A00426 del 04031999 impostando la ricerca per f. 6 map.1821 (Aggiornamento al 24/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F2 - elaborato planimetrico ed elenco subalterni prot.n.000040163 del 28022003 impostando la ricerca per f. 6 map.997 (Aggiornamento al 24/05/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato F3 - elaborato planimetrico ed elenco subalterni prot.n.PT0041209 del 16042007 impostando la ricerca per f. 6 map.816 (Aggiornamento al 24/05/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato G - visura catastale per nominativo (Aggiornamento al 15/04/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato G1 - visura storica NCEU f.6 map.816 sub.2 map.1820 sub.3 map.1821 sub.6 (Aggiornamento al 15/05/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato G2 - visura storica NCEU f.6 map.1820 sub.6 e sub.10 BCNC (Aggiornamento al 02/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato G3 - visura storica NCEU f.6 map. 997 sub. 3 (Aggiornamento al 15/05/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato G4 - visura storica NCT f.6 map.808 (Aggiornamento al 15/05/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato H - plan. abitazione ed accessori (Aggiornamento al 15/04/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Allegato H1 - plan.garage (Aggiornamento al 15/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - accertamento contratti locazione Agenzia Entrate (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato J - visure ventennali ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei RR.II di Pescia (Aggiornamento al 01/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato K - normativa urbanistica regolamento urbanistico e legenda (Aggiornamento al 24/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato K1 - normativa urbanistica NTA (Aggiornamento al 24/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato K2 - normativa urbanistica carta di fattibilità fattori idraulici centro nord (Aggiornamento al 24/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato L - documentazione urbanistica testo email comune invio doc. tecnica (Aggiornamento al 18/05/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato L1 - documentazione urbanistica L.E. n. 38-1966 e Abitabilità. (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato L2 - documentazione urbanistica condono L. 47-85 P.E. 167 (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato L3 - documentazione urbanistica C.E. 107-1998 (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato L4 - DIA 121-2004 (Aggiornamento al 22/05/2023)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Allegato M - CDU Comune di Pieve a Nievole (Aggiornamento al 29/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato N - quotazioni omi geopoi residenziale (Aggiornamento al 24/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato O - quotazioni omi geopoi terreni (Aggiornamento al 28/06/2023)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato P - indagini di mercato residenziale (Aggiornamento al 24/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato Q - indagini di mercato terreni (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato R - comparabili relativi a compravendite effettivamente avvenute (Aggiornamento al 26/06/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Allegato S - mappa Google (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Allegato T - ortofoto (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato U - tavola fotografica (Aggiornamento al 29/05/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1 in complesso residenziale trifamiliare, indipendenti l'uno dall'altro, ed in origine facente parte di un'unica proprietà: - appartamento, per civile abitazione, con ingresso esclusivo al piano terra ed accesso mediante scale interna a tre rampe che conduce dal piano terreno al piano primo dove si sviluppa l'intero appartamento composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio ricavato con la chiusura di parte del terrazzo e restante parte a terrazzo avente accesso dalla cucina (vedasi paragrafo regolarità urbanistica), 3 camere, doppi servizi (uno ricavato nel ripostiglio -- vedasi paragrafo regolarità urbanistica), disimpegno notte, terrazzo sulla facciata principale con accesso dal bagno (ex ripostiglio). Al piano primo si trova una soffitta raggiungibile con scala retrattile non rappresentata catastalmente e non considerata in valutazione. E' annessa, al piano terreno sul retro del fabbricato principale, una cantina vissuta a cucina rustica con porticato esterno su due lati e bagno al posto del locale di sgombero (vedasi paragrafo regolarità urbanistica) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 816, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 1820/3 e 1821/6 Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole qualifica il fabbricato come Zona B2-- Aree edificate a prevalente funzione residenziale urbane e di completamento disciplinata dall'Art. 21/21.2 NTA
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T in complesso residenziale trifamiliare, indipendenti l'uno dall'altro, ed in origine facente parte di un'unica proprietà: - garage posto al piano terra, con ingresso dalla pubblica via mediante attraversamento lato est del bene in seguito descritto, composto da un unico vano di forma rettangolare in angolo nord-est rispetto all'appartamento e facente parte di altro corpo di fabbrica (in aderenza alla cantina descritta al p.1) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 997, Sub. 3, Categoria C6 Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole qualifica il fabbricato come Zona B2-- Aree edificate a prevalente funzione residenziale urbane e di completamento disciplinata dall'Art. 21/21.2 NTA
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T lotto di terreno di forma quadrilatera in prossimità della sede stradale dell'autostrada FI/Mare ed in aderenza della scarpata della stessa. Di fatto è il proseguimento della corte, bene degli altri cespiti di cui al p.1 e p.2, che al momento ne forma parte integrante Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 808, Qualità Seminativo arborato Destinazione urbanistica: Il Regolamento Urbanistico del Comune di Pieve a Nievole qualifica il terreno nel Sistema Insediativo Via Cantarelle/Via Empolese - Aree vincolate a Verde di Rispetto (art.40.2 delle N.T.A. allegate al RU2). Vincoli: - D.G.R.T. 03.02.2014 n° 73 recante "L.R. 38/2004 Individuazione delle aree di protezione delle falde di Montecatini e Monsummano e previsione delle prescrizioni previste per ciascuna area al fine della tutela dei bacini termali stessi"; - Fascia di Rispetto Autostradale (Autostrada A11 Fi-Mare) - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell' art. 136/c.1 lett. c)-d) del DLgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio; - Area di rispetto pozzi e sorgenti ad uso acquedottistico DLgs. 152/06 - L'immobile non ricade nelle aree perimetrate con divieti e prescrizioni di cui all'art.10 della " Legge-quadro in materia di incendi boschivi " n. 353 del 21 novembre 2000 pubblicata sulla G.U. n. 280 del 30/11/2000. Il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Pieve a Nievole in data 27.05.2023 su richiesta del 19.05.2023 prot.gen.7967/VI/31.

Prezzo base d'asta: € 240.720,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.720,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 816, Sub. 2, Categoria A3, Graffato 1820/3 e 1821/6	Superficie	157,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione con un buon livello di rifiniture con alcune precisazioni che l'esecutata ha chiesto di verbalizzare e meglio descritte nel verbale di cui all'allegato "B" e che riporto "nonostante i bagni siano rifatti sono allacciati a vecchie fognature e vecchi impianti. Gli impianti idrici, comunque serviti da rete comunale, sono a comune fra le tre u.i. (al momento facente parte dello stesso nucleo familiare - genitore e fratello). La luce esterna e del garage fa capo al contatore di mio padre; mentre la cantina (cucina rustica) è attaccata all'impianto di mio fratello. Anche la canna fumaria del caminetto è a servizio della mia proprietà e di quella dei miei genitori. Il tetto necessita di ristrutturazione. Tutto l'esterno, essendo a gestione familiare, di fatto è utilizzato da tutti e tre i nuclei. Dette criticità potrebbero essere confermate solo facendo saggi murari per gli impianti e salendo sul tetto per la copertura (dal piano terreno non risulta visibile mentre da Google Satellitare sembra che sia in buono stato ma di vecchio tipo). Per quanto riguarda gli spazi esterni risultano liberi e privi di delimitazioni e di recinzione per quanto riguarda tutta la proprietà **** Ommissis ****		
Descrizione:	in complesso residenziale trifamiliare, indipendenti l'uno dall'altro, ed in origine facente parte di un'unica proprietà: - appartamento, per civile abitazione, con ingresso esclusivo al piano terra ed accesso mediante scale interna a tre rampe che conduce dal piano terreno al piano primo dove si sviluppa l'intero appartamento composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio ricavato con la chiusura di parte del terrazzo e restante parte a terrazzo avente accesso dalla cucina (vedasi paragrafo regolarità urbanistica), 3 camere, doppi servizi (uno ricavato nel ripostiglio -- vedasi paragrafo regolarità urbanistica), disimpegno notte, terrazzo sulla facciata principale con accesso dal bagno (ex ripostiglio). Al piano primo si trova una soffitta raggiungibile con scala retrattile non rappresentata catastalmente e non considerata in valutazione. E' annessa, al piano terreno sul retro del fabbricato principale, una cantina vissuta a cucina rustica con porticato esterno su due lati e bagno al posto del locale di sgombero (vedasi paragrafo regolarità urbanistica)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dalla certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole in data 10.05.2023 l'immobile risulta occupato da **** Ommissis **** e dal figlio **** Ommissis **** nato a Pescia il 30.05.2002. A seguito del controllo effettuato presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia del 01.06.2023 non risulta nessun contratto di locazione o contratto preliminare di compravendita in essere e per l'immobile oggetto di esecuzione. Il primo sopralluogo fissato per il giorno 24 maggio ca ore 9.30 non era andato a buon fine in quanto per mero errore il cognome dell'esecutata è stato indicato inesatto nella ricevuta della raccomandata. Ma con successivo contatto telefonico è stato concordata la successiva data del 29 maggio ca ore 16 svolgendo regolarmente la visita alla presenza della Sig.ra **** Ommissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via Umbria n.7, piano T		
Diritto reale:		Quota	



Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 997, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione, con alcune precisazioni che l'esecutata ha chiesto di verbalizzare e meglio descritte nel verbale di cui all'allegato "B" e che riporto "...la luce esterna e del garage fa capo al contatore di mio padre... Per quanto riguarda gli spazi esterni risultano liberi e privi di delimitazioni e di recinzione per quanto riguarda tutta la proprietà **** Omissis ****"		
Descrizione:	in complesso residenziale trifamiliare, indipendenti l'uno dall'altro, ed in origine facente parte di un'unica proprietà: - garage posto al piano terra, con ingresso dalla pubblica via mediante attraversamento lato est del bcnc in seguito descritto, composto da un unico vano di forma rettangolare in angolo nord-est rispetto all'appartamento e facente parte di altro corpo di fabbrica (in aderenza alla cantina descritta al p.1)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dalla certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole in data 10.05.2023 l'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis **** nato a Pescia il 30.05.2002. A seguito del controllo effettuato presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia del 01.06.2023 non risulta nessun contratto di locazione o contratto preliminare di compravendita in essere per l'immobile oggetto di esecuzione. Il primo sopralluogo fissato per il giorno 24 maggio ca ore 9.30 non era andato a buon fine in quanto, per mero errore, il cognome dell'esecutata è stato indicato inesatto nella ricevuta di ritorno della raccomandata mentre giusto nella raccomandata. Ma con successivo contatto telefonico è stato concordata la successiva data del 29 maggio ca ore 16 svolgendo regolarmente la visita alla presenza della Sig.ra **** Omissis ****.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - all'interno di Via Umbria n.7, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 808, Qualità Seminativo arborato	Superficie	460,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno, ben mantenuto, è delimitato ed è limitrofo alla scarpata dell'autostrada		
Descrizione:	lotto di terreno di forma quadrilatera in prossimità della sede stradale dell'autostrada FI/Mare ed in aderenza della scarpata della stessa. Di fatto è il proseguimento della corte, bcnc degli altri cespiti di cui al p.1 e p.2, che al momento ne forma parte integrante		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dalla certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di Pieve a Nievole in data 10.05.2023 l'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis **** nato a Pescia il 30.05.2002. A seguito del controllo effettuato presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pistoia del 01.06.2023 non risulta nessun contratto di locazione o contratto preliminare di compravendita in essere per l'immobile oggetto di esecuzione. Il primo sopralluogo fissato per il giorno 24 maggio ca ore 9.30 non era andato a buon fine in quanto, per mero errore, il cognome dell'esecutata è stato indicato inesatto nella ricevuta di ritorno della raccomandata mentre giusto nella raccomandata. Ma con successivo contatto telefonico è stato concordata la successiva data del 29 maggio ca ore 16 svolgendo regolarmente la visita alla presenza della Sig.ra **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 19/10/2006
Reg. gen. 6130 - Reg. part. 1552
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: not.Beretta Anguissola Alessandro
Data: 11/10/2006
N° repertorio: 14144
N° raccolta: 5782
Note: Durata anni 20 Debitore non datore di ipoteca: **** Omissis **** Ipoteca gravante su beni di p.p. **** Omissis **** NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.3, map.1820 sub.3, f.6 map.1821 sub.6, map.1820 sub.4, map.1821 sub.8, NCT f.6 map.808 p.p. **** Omissis **** NCEU f.6 map.816 sub.1 e map.1821 sub.9
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 13/04/2015
Reg. gen. 1293 - Reg. part. 246
Quota: 1/1
Importo: € 465.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 310.000,00
Percentuale interessi: 1,029 %
Rogante: not.Paggi Monica
Data: 09/04/2015
N° repertorio: 1971
N° raccolta: 1334
Note: Durata anni 25 Grava su NCEU f.6 map.816 sub.2, map.1820 sub.3 e map.1821 sub.6 (uniti fra loro) A3 v.7; map.997 sub.3 C6 mq.33 ed NCT f.6 map.808

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 14/02/2023
Reg. gen. 764 - Reg. part. 523
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: Grava su NCEU f.6 map.816 sub.2, map.1820 sub.3 e map.1821 sub.6 (uniti fra loro) A3 v.7; map.997 sub.3 C6 mq.33 ed NCT f.6 map.808

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA UMBRIA N.7, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 19/10/2006
Reg. gen. 6130 - Reg. part. 1552
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: not.Beretta Anguissola Alessandro
Data: 11/10/2006
N° repertorio: 14144
N° raccolta: 5782
Note: Durata anni 20 Debitore non datore di ipoteca: **** Omissis **** Ipoteca gravante su beni di p.p. **** Omissis **** NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.3, map.1820 sub.3, f.6 map.1821 sub.6, map.1820 sub.4, map.1821 sub.8, NCT f.6 map.808 p.p. **** Omissis **** NCEU f.6 map.816 sub.1 e map.1821 sub.9
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 13/04/2015
Reg. gen. 1293 - Reg. part. 246
Quota: 1/1
Importo: € 465.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 310.000,00
Percentuale interessi: 1,029 %
Rogante: not.Paggi Monica
Data: 09/04/2015
N° repertorio: 1971
N° raccolta: 1334
Note: Durata anni 25 Grava su NCEU f.6 map.816 sub.2, map.1820 sub.3 e map.1821 sub.6 (uniti fra loro) A3 v.7; map.997 sub.3 C6 mq.33 ed NCT f.6 map.808

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 14/02/2023
Reg. gen. 764 - Reg. part. 523
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su NCEU f.6 map.816 sub.2, map.1820 sub.3 e map.1821 sub.6 (uniti fra loro) A3 v.7; map.997 sub.3 C6 mq.33 ed NCT f.6 map.808

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 19/10/2006
Reg. gen. 6130 - Reg. part. 1552
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: not.Beretta Anguissola Alessandro
Data: 11/10/2006
N° repertorio: 14144
N° raccolta: 5782
Note: Durata anni 20 Debitore non datore di ipoteca: **** Omissis **** Ipoteca gravante su beni di p.p. **** Omissis **** NCEU f.6 map.816 sub.2, map.997 sub.3, map.1820 sub.3, f.6 map.1821 sub.6, map.1820 sub.4, map.1821 sub.8, NCT f.6 map.808 p.p. **** Omissis **** NCEU f.6 map.816 sub.1 e map.1821 sub.9
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 13/04/2015
Reg. gen. 1293 - Reg. part. 246
Quota: 1/1
Importo: € 465.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 310.000,00
Percentuale interessi: 1,029 %
Rogante: not.Paggi Monica
Data: 09/04/2015
N° repertorio: 1971
N° raccolta: 1334
Note: Durata anni 25 Grava su NCEU f.6 map.816 sub.2, map.1820 sub.3 e map.1821 sub.6 (uniti fra loro) A3 v.7; map.997 sub.3 C6 mq.33 ed NCT f.6 map.808

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescia il 14/02/2023
Reg. gen. 764 - Reg. part. 523
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava su NCEU f.6 map.816 sub.2, map.1820 sub.3 e map.1821 sub.6 (uniti fra loro) A3 v.7; map.997 sub.3 C6 mq.33 ed NCT f.6 map.808

