

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marini Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2020 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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

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



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 8  |
| Premessa .....  | 8  |
| Descrizione .....   | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Porzione d'immobile ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese n. 75.....   | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                 | 9  |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....                    | 9  |
| <b>Bene N° 4</b> - Locale commerciale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m.....      | 9  |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 10 |
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 10 |
| <b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 10 |
| <b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 11 |
| Lotto 1 .....   | 11 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....   | 11 |
| Titolarità .....  | 11 |
| Confini .....   | 12 |
| Consistenza.....  | 12 |
| Cronistoria Dati Catastali.....   | 13 |
| Dati Catastali .....  | 14 |
| Precisazioni.....   | 15 |
| Patti .....   | 15 |
| Stato conservativo .....  | 15 |
| Parti Comuni.....   | 15 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....  | 15 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 16 |
| Stato di occupazione .....  | 16 |
| Provenienze Ventennali .....  | 17 |
| Formalità pregiudizievoli .....   | 20 |
| Normativa urbanistica .....   | 22 |
| Regolarità edilizia .....   | 25 |
| Vincoli od oneri condominiali.....  | 28 |
| Lotto 2 .....   | 28 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....   | 29 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....                  | 29 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....                    | 29 |
| Titolarità .....  | 29 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....                  | 29 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....   | 29 |
| Confini.....   | 30 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m..... | 30 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....   | 30 |
| Consistenza.....   | 30 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m..... | 30 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....   | 31 |
| Cronistoria Dati Catastali.....  | 31 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m..... | 31 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....   | 32 |
| Dati Catastali.....  | 33 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m..... | 33 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....   | 34 |
| Precisazioni.....  | 34 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m..... | 34 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....   | 34 |
| Stato conservativo.....  | 35 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m..... | 35 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....   | 35 |
| Parti Comuni.....  | 35 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m..... | 35 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....   | 36 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                      | 36 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m..... | 36 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....   | 36 |
| Stato di occupazione.....  | 37 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m..... | 37 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....   | 37 |
| Provenienze Ventennali.....  | 37 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m..... | 37 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....   | 41 |
| Formalità pregiudizievoli.....   | 44 |

|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....                  | 44 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....                    | 46 |
| Normativa urbanistica .....   | 48 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....                  | 48 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....                    | 51 |
| Regolarità edilizia .....   | 51 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....                  | 51 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....                    | 52 |
| Vincoli od oneri condominiali.....  | 53 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....                  | 53 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.....                    | 53 |
| Lotto 3 .....   | 53 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....   | 53 |
| Titolarità .....  | 54 |
| Confini .....   | 54 |
| Consistenza.....  | 54 |
| Cronistoria Dati Catastali.....   | 54 |
| Dati Catastali .....  | 56 |
| Precisazioni.....   | 56 |
| Stato conservativo .....  | 57 |
| Parti Comuni.....   | 57 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 57 |
| Stato di occupazione .....  | 57 |
| Provenienze Ventennali .....  | 58 |
| Formalità pregiudizievoli .....   | 60 |
| Normativa urbanistica .....   | 63 |
| Regolarità edilizia .....   | 66 |
| Vincoli od oneri condominiali.....  | 67 |
| Lotto 4 .....   | 67 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....   | 68 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 68 |
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 68 |
| <b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 68 |
| Titolarità.....   | 68 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 68 |

|   |    |
|---|----|
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 69 |
| <b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 69 |
| Confini .....   | 69 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 69 |
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 70 |
| <b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 70 |
| Consistenza .....   | 70 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 70 |
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 71 |
| <b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 71 |
| Cronistoria Dati Catastali.....   | 71 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 71 |
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 73 |
| <b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 74 |
| Dati Catastali .....  | 76 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 76 |
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 76 |
| <b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 77 |
| Precisazioni.....   | 77 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 77 |
| Stato conservativo .....  | 78 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 78 |
| Parti Comuni.....   | 78 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 78 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 79 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 79 |
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 79 |
| <b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 79 |
| Stato di occupazione .....  | 79 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 79 |
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 80 |
| <b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 80 |

|   |     |
|---|-----|
| Provenienze Ventennali .....  | 80  |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 80  |
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 83  |
| <b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 86  |
| Formalità pregiudizievoli .....   | 89  |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 89  |
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 91  |
| <b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 94  |
| Normativa urbanistica .....   | 96  |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 96  |
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 99  |
| <b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 99  |
| Regolarità edilizia .....   | 99  |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 99  |
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 101 |
| <b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 102 |
| Vincoli od oneri condominiali .....   | 102 |
| <b>Bene N° 5</b> - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. .... | 102 |
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 102 |
| <b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. ....                  | 103 |
| Lotto 5 .....   | 103 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....  | 103 |
| Titolarità .....  | 103 |
| Confini .....   | 104 |
| Consistenza .....   | 104 |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 104 |
| Dati Catastali .....  | 106 |
| Stato di occupazione .....  | 106 |
| Provenienze Ventennali .....  | 106 |
| Formalità pregiudizievoli .....   | 109 |
| Normativa urbanistica .....   | 111 |
| Vincoli od oneri condominiali .....   | 112 |
| Stima / Formazione lotti .....  | 112 |
| <b>Lotto 1</b> .....  | 113 |

|  |     |
|--|-----|
| <b>Lotto 2</b> .....   | 115 |
| <b>Lotto 3</b> .....   | 117 |
| <b>Lotto 4</b> .....   | 118 |
| <b>Lotto 5</b> .....   | 121 |
| Riserve e particolarità da segnalare.....  | 123 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 126 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 126 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 128 |
| <b>Lotto 3</b> .....   | 131 |
| <b>Lotto 4</b> .....   | 133 |
| <b>Lotto 5</b> .....   | 136 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2020 del R.G.E.....                                  | 137 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 87.000,00</b> .....   | 137 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 262.000,00</b> .....  | 137 |
| <b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 130.500,00</b> .....  | 139 |
| <b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 127.400,00</b> .....  | 139 |
| <b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 5.700,00</b> .....  | 141 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                                      | 142 |
| <b>Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese n. 75</b> .....   | 142 |
| <b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.</b> .....                 | 143 |
| <b>Bene N° 3 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.</b> .....                   | 144 |
| <b>Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m.</b> .....     | 145 |
| <b>Bene N° 5 - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m.</b> ..... | 147 |
| <b>Bene N° 6 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.</b> .....                  | 150 |
| <b>Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.</b> .....                  | 151 |
| <b>Bene N° 8 - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.</b> .....                  | 152 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

In data 09/09/2020, il sottoscritto Geom. Marini Andrea, con studio in Via San Donato, 459 - 51100 - Pistoia (PT), email andreamarinigeometra@gmail.com, PEC andrea.marini1@geopec.it, Tel. 0573 769829, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese n. 75
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.
- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m.
- **Bene N° 5** - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE N. 75**

---

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa, porzione del maggior fabbricato che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra oltre soffitta, con annesso piccola corte esclusiva in corpo distaccato dal fabbricato e spazi scoperti a comune. L'immobile è ubicato in Pieve a Nievole (PT) via Empolese con accesso dai civici n. 73, 75 e 77, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali, posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro sia di Pieve a Nievole che della cittadina di Monsummano Terme.

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano detenute ed utilizzate in promiscuità con le parti comuni ad altre u.i. in quanto:

- al piano terreno, ingresso e vano scala a comune, cinque locali principali (in proprietà esclusiva), due servizi igienici (in proprietà esclusiva), due ripostigli disimpegno e cucina (in proprietà esclusiva) dalla quale si accede a porzione di resede a comune e quindi è possibile raggiungere una porzione di resede esclusiva che si sviluppa a nord-ovest del fabbricato principale;
- al piano primo, disimpegno con servizio igienico e vano scala a comune, un locale principale (in proprietà esclusiva) dal quale si accede a terrazza a comune che si affaccia sulla via empolese;
- al piano sottotetto interamente a comune, tre locali soffitta in parte praticabili.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Trattasi di villetta per civile abitazione monofamiliare che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piai fuori terra, con annesso giardino esclusivo sui quattro lati liberi. L'immobile è ubicato in Pieve a Nievole (PT) via Emilia n. 10, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali, posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro sia di Pieve a Nievole che della cittadina di Monsummano Terme.



L'unità immobiliare in oggetto si compone di:

- al piano terreno, ingresso, ampio soggiorno, studio con piccola terrazza, disimpegno, cucina, servizio igienico, locale caldaia, disimpegno ed autorimessa (descritta quale bene n. 3);
- al piano primo, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico ed ampia terrazza accessibile dalla camera matrimoniale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Trattasi di autorimessa porzione del maggior fabbricato unifamiliare ubicato in comune di Pieve a Nievole (PT) via Emilia n. 10 il tutto meglio descritto al relativo paragrafo del bene n. 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

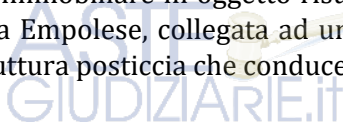
---

**BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.**

---

Trattasi di fondo commerciale ubicato in comune di Pieve a Nievole (PT) via Empolese c.m., porzione del maggior fabbricato, con annessa piccola corte esclusiva sul fronte. L'immobile è ubicato in Pieve a Nievole (PT) via Empolese, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali, posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro sia di Pieve a Nievole che della cittadina di Monsummano Terme.

L'unità immobiliare in oggetto risulta composta da un locale principale che si affaccia con una grande vetrina sulla via Empolese, collegata ad un locale accessorio dal quale si accede ad una piccola corte esterna coperta con struttura posticcia che conduce al piccolo wc.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.**

---

Trattasi di ampia unità immobiliare a destinazione artigianale, porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in comune di Pieve a Nievole (PT) con accesso dalla via Emilia c.m. previo transito su area esterna descritta ai successivi beni n. 6 e 7, oltre che dalla via Empolese previo transito su area comune ad altre unità immobiliari.

L'immobile è ubicato in Pieve a Nievole (PT) in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali, posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro sia di Pieve a Nievole che della cittadina di Monsummano Terme.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Trattasi di ampio appezzamento di terreno interamente pavimentato con pavimentazione in autobloccanti, adibito a piazzale di parcheggio e di deposito del fabbricato a destinazione artigianale descritto quale bene n. 5. L'area, in continuità con il successivo bene n. 7, risulta accessibile dalla via Emilia a mezzo di cancello carrabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Trattasi di ampio appezzamento di terreno interamente pavimentato con pavimentazione in autobloccanti, adibito a piazzale di parcheggio e di deposito del fabbricato a destinazione artigianale descritto quale bene n. 5. L'area, in continuità con il precedente bene n. 6, risulta accessibile dalla via Emilia a mezzo di cancello carrabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

## **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

Trattasi di piccola porzione di terreno adibito a resede dell'unità descritta quale lotto n. 2, che risulta accessibile dalla via Emilia a mezzo di cancello carrabile ed è in continuità con le porzioni esclusive del lotto n. 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese n. 75

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile e si rileva la sua completezza.

## **TITOLARITÀ**

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

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

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

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

Si precisa che l'intestazione catastale non corrisponde alle risultanze dei pubblici uffici immobiliari in pendenza della volturazione dell'annotamento di inefficacia totale r.p. 986 del 05/11/2009 (Allegato n. 9) con il quale è stato reso inefficace l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 04/04/2003 repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al n. 1152 di registro particolare (Allegato n. 7). Con detto atto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva trasferito, riservandosi il diritto di abitazione e di uso vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Montecatini Terme (PT) il 20/08/1964##.

Inoltre si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 06/02/2016 come da certificato di morte rilasciato dall'anagrafe di Pieve a Nievole in data 20/02/2021 (Allegato n. 1) e non risulta presentata all'Agenzia delle Entrate la relativa denuncia di successione.



## CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con:

- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- proprietà parti comuni

- proprietà dell'esecutato

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 141,00 mq        | 155,00 mq        | 1,00         | 155,00 mq                | 2,95 m   | Terra |
| Abitazione                                   | 13,00 mq         | 14,00 mq         | 1,00         | 14,00 mq                 | 2,95 m   | Primo |
| Giardino                                     | 45,00 mq         | 45,00 mq         | 0,10         | 4,50 mq                  | 0,00 m   | Terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>173,50 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>173,50 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la presente determinazione delle superfici è stata eseguita tenendo in considerazione le seguenti circostanze:

- piano terra, sono state calcolate le superfici nette complessive delle porzioni esclusive pari a mq. 141,00 incrementate del 10% convenzionale al fine di determinare la superficie lorda pari a mq. 155,00;
- piano primo, sono state calcolate le superfici nette complessive delle porzioni esclusive pari a mq. 13,00 incrementate del 10% convenzionale al fine di determinare la superficie lorda pari a mq. 14,00 (c.t.);
- resede esclusivo, la superficie è stata desunta effettuando una visura catastale a C.T. dove lo stesso risulta ente urbano di mq. 45.

Per quanto attiene le parti a comune, sia interne che esterne, si ritiene di non doverne tenere conto ai fini della stima in quanto a fronte di un congruo plusvalore delle stesse si considera un pari minusvalore dato dalla

promiscuità dell'utilizzo delle parti esclusive e comuni.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 22/08/1997 al 04/04/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 374, Sub. 7<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 9<br>Rendita € 488,05<br>Piano T-1<br>Graffato 473                                |
| Dal 04/04/2003 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 374, Sub. 7<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 9<br>Rendita € 488,05<br>Piano T-1<br>Graffato 473                                |
| Dal 09/11/2015 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 374, Sub. 7<br>Categoria A3<br>Cl.3, Cons. 9<br>Superficie catastale 175 mq<br>Rendita € 488,05<br>Piano T-1<br>Graffato 473 |

Si precisa che l'intestazione catastale non corrisponde alle risultanze dei pubblici uffici immobiliari (intestazione catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - usufruttuario - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - nudo proprietario ----- intestazione pubblici uffici immobiliari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- proprietario), in pendenza della volturazione dell'annotamento di inefficacia totale r.p. 986 del 05/11/2009 con il quale è stato reso inefficace l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 04/04/2003 repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al n. 1152 di registro particolare.

Con detto atto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva trasferito, riservandosi il diritto di abitazione e di uso vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui seguenti immobili:

Foglio 6 Particella 815 Subalterno 2  
Foglio 6 Particella 815 Subalterno 3  
Foglio 6 Particella 815 Subalterno 1  
Foglio 6 Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473  
Foglio 6 Particella 2010  
Foglio 6 Particella 673  
Foglio 6 Particella 374 Subalterno 5  
Foglio 6 Particella 374 Subalterno 6

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava; nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE

ALLA CITATA EREDITA'.



## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 6      | 374   | 7    |                     | A3        | 3      | 9           | 175 mq               | 488,05 € | T-1   | 473      |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che l'intestazione catastale non corrisponde alle risultanze dei pubblici uffici immobiliari in pendenza della volturazione dell'annotamento di inefficacia totale r.p. 986 del 05/11/2009 con il quale è stato reso inefficace l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 04/04/2003 repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al n. 1152 di registro particolare. Con detto atto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva trasferito, riservandosi il diritto di abitazione e di uso vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui seguenti immobili:

Foglio 6 Particella 815 Subalterno 2  
Foglio 6 Particella 815 Subalterno 3  
Foglio 6 Particella 815 Subalterno 1  
Foglio 6 Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473  
Foglio 6 Particella 2010  
Foglio 6 Particella 673  
Foglio 6 Particella 374 Subalterno 5  
Foglio 6 Particella 374 Subalterno 6

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica non risultano conformi dal punto di vista catastale per difformità grafiche e distributive. Per la detta regolarizzazione sarà necessario procedere con un aggiornamento catastale mediante la presentazione di una procedura docfa il cui costo complessivo viene stimato in €. 750,00 comprensivo di diritti erariali ed onorario tecnico. A titolo cautelativo dette somme saranno interamente detratte dalla valutazione.

Si allega alla presente:

- visura catastale storica (Allegato n. 2)
- planimetria catastale (Allegato n. 3)



## PRECISAZIONI

---

Il sottoscritto fa inoltre presente che tutti gli impianti presenti nell'edificio (termico, elettrico e idrico) sono comuni alle varie unità immobiliari presenti nel fabbricato; l'unità in esame dovrà pertanto necessariamente essere dotata di nuovi impianti, per staccarsi dall'attuale comunione. Per tali opere è plausibile ipotizzare un costo complessivo di circa € 12.500,00.- (euro dodicimila500/00).

## PATTI

---

Con atto notaio Di Gloria del 06/05/1957 trascritto a Pescia in data 16/05/1957 al volume n. 406 articolo n. 636, , acquistava appezzamento di terreno in Pieve a Nievole n.c.t. foglio n. 6 porzione B del mappale n. 314 - porzione di fabbricato con annessi resedi in Pieve a Nievole n.c.t. foglio n. 6 porzione A del mappale n. 374. Inoltre acquista quota di 1/3 su piccolo appezzamento di terreno in Pieve a Nievole n.c.t. foglio n. 6 porzione B del mappale n. 374 sul quale insiste un pozzo che dovrà rimanere di uso comune.

## STATO CONSERVATIVO

---

Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale per l'epoca di esecuzione delle opere, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica. In particolare la pavimentazione risulta diversa pressoché in tutte le stanze, variando dalla graniglia, alla monocottura al laminato, il tutto probabilmente frutto di interventi di manutenzione eseguiti a più riprese nel corso degli anni; gli impianti presenti, sia elettrico che di riscaldamento, sono di vecchia realizzazione e non è stato possibile valutarne la conformità ed il complessivo funzionamento, in particolare in sede di sopralluogo la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha riferito al sottoscritto che l'impianto di riscaldamento non era funzionante. Gli infissi sono in parte in alluminio anodizzato ed in parte in legno, in entrambi i casi di vecchia realizzazione e di pessima qualità, sono presenti per alcune aperture persiane in legno e per alcune altre avvolgibili in legno, anch'essi di vecchia realizzazione ed in pessimo stato di manutenzione. Il piano soffitta è interamente privo di finiture e di impiantistica, sono presenti apprestamenti di dubbia utilità ed efficacia a supporto di probabili porzioni di copertura ammalorate, oltre ad evidenti tracce di infiltrazioni.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato ha diritti sulla corrispondente quota di proprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) ed in particolare sulle parti comuni evidenziate nell'elaborato planimetrico attualmente in atti (Allegato n. 4) ovvero:

- subalterno n. 5 - bcnc corte comune ai mappali n. 374 subalterno n. 3 e n. 314 accorpati, n. 374 subalterno n. 4 e n. 474 accorpati, n. 374 subalterno n. 7 e n. 473 accorpati, n. 374 subalterno n. 8;
- subalterno n. 6 - bcnc ingresso, vano scale, terrazzo, wc e soffitta comune ai mappali n. 374 subalterno n. 3 e n. 314 accorpati, n. 374 subalterno n. 4 e n. 474 accorpati, n. 374 subalterno n. 7 e n. 473 accorpati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Con atto notaio Di Gloria del 06/05/1957 trascritto a Pescia in data 16/05/1957 al volume n. 406 articolo n. 636, , acquistava appezzamento di terreno in Pieve a Nievole n.c.t. foglio n. 6 porzione B del



mappale n. 314 - porzione di fabbricato con annessi resedi in Pieve a Nievole n.c.t. foglio n. 6 porzione A del mappale n. 374. Inoltre acquista quota di 1/3 su piccolo appezzamento di terreno in Pieve a Nievole n.c.t. foglio n. 6 porzione B del mappale n. 374 sul quale insiste un pozzo che dovrà rimanere di uso comune. Si evidenziano, seppur evidenti, le ovvie servitù che si sono create a seguito della promiscuità delle parti esclusive e comuni.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non rilevate

Esposizione: -

Altezza interna utile: > 2,70

Str. verticali: non rilevate, si presume mista muratura di pietrame, muratura ordinaria, in parte in c.a.

Solai: non rilevati, si presume in longarine metalliche e tabelloni in laterizio

Copertura: corpo principale a padiglione, corpo secondario a falde

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: corpo principale intonacato, corpo secondario a mattoni facciavista

Pavimentazione interna: mista graniglia, monocottura, laminato

Infissi esterni ed interni: in legno ed in alluminio anodizzato

Volte: -

Scale: -

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non verificata la conformità ed il funzionamento

Terreno esclusivo: giardino di mq. 45

Posto auto: -

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

A seguito della richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica presso l'anagrafe tributaria dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o di comodato, con nota del 19/10/2020 l'Agenzia ha risposto che non risultano in essere contratti.

Tuttavia, al fine di poter eseguire gli accessi necessari allo svolgimento del presente incarico, è stato necessario prendere contatti, per tramite dell'Avvocato Virginia Manciola quale curatore dell'eredità giacente di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a seguito della richiesta inoltrata all'anagrafe del comune di Pieve a Nievole in data 19/02/2021 sono stati prodotti i seguenti certificati:

- Stato di Famiglia storico di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 5) dal quale è stato possibile desumere che la sua famiglia al momento del decesso 06/02/2016 era residente nell'immobile di cui trattasi e così composta: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Certificato di stato di famiglia (Allegato n. 6) dal quale è stato possibile desumere che la famiglia che al momento della richiesta 19/02/2021 risulta residente nell'immobile di cui trattasi è così composta: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



PROVENIENZE VENTENNALI



| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                 |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/08/1953 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 22/08/1953  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 08/09/1953  | 347                  | 985                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia                       | 03/09/1953        | 315                                  | 168         |                      |                    |
| Dal 06/05/1957 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 06/05/1957  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 16/05/1957  | 406                  | 636                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia                       | 09/05/1957        | 1786                                 | 178         |                      |                    |
| Dal 17/05/1962 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 17/05/1962  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 04/06/1962  | 514                  | 979                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia                       | 24/05/1962        | 2011                                 | 189         |                      |                    |
| Dal 23/09/1963 al            | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |



|                                      |                   |                                      |                |                      |                    |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| 27/11/2020                           |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                      |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 23/09/1963     |                      |                    |
|                                      |                   | <b>Trascrizione</b>                  |                |                      |                    |
|                                      |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                      |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 10/10/1963     | 555                  | 1993               |
|                                      |                   | <b>Registrazione</b>                 |                |                      |                    |
|                                      |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b>    | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia                               | 03/10/1963        | 617                                  | 191            |                      |                    |
| Dal 18/01/1964 al 27/11/2020         | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |                |                      |                    |
|                                      |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                      |                   | Notaio Giovanni Massari              | 18/01/1964     |                      |                    |
|                                      |                   | <b>Trascrizione</b>                  |                |                      |                    |
|                                      |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                      |                   | Conservatoria dei R.R.I.I.           | 06/02/1964     | 570                  | 377                |
|                                      |                   | <b>Registrazione</b>                 |                |                      |                    |
| <b>Presso</b>                        | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>                       | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
| Pescia                               | 30/01/1964        | 1371                                 | 192            |                      |                    |
| Dal 14/05/1966 al 27/11/2020         | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |                |                      |                    |
|                                      |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                      |                   | Notaio Giovanni Massari              | 14/05/1966     |                      |                    |
|                                      |                   | <b>Trascrizione</b>                  |                |                      |                    |
|                                      |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                      |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 01/06/1966     | 636                  | 884                |
|                                      |                   | <b>Registrazione</b>                 |                |                      |                    |
| <b>Presso</b>                        | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>                       | <b>Vol. N°</b> |                      |                    |
| Pescia                               | 26/05/1966        | 856                                  | 196            |                      |                    |
| Dal 08/08/1974 al 27/11/2020         | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |                |                      |                    |
|                                      |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                      |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 08/08/1974     |                      |                    |
|                                      |                   | <b>Trascrizione</b>                  |                |                      |                    |
|                                      |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
| Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 20/08/1974        |                                      | 1584           |                      |                    |

| Registrazione |      |         |         |
|---------------|------|---------|---------|
| Presso        | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|               |      |         |         |



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

In relazione alla sopra evidenziata provenienza ventennale si precisa che gli atti inseriti sono stati tutti considerati quale provenienza complessiva dell'intero compendio immobiliare pignorato in quanto gli acquisti che si sono susseguiti nel corso degli anni hanno avuto ad oggetto varie porzioni immobiliari, per lo più porzioni di terreni, che complessivamente a seguito delle variazioni catastali (frazionamenti e fusioni) hanno dato origine alle consistenze attuali, ovvero con detti atti, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato le varie porzioni di terreno su cui ha edificato l'intero compendio pignorato. Quale data ultima di riferimento, per ogni singola provenienza, è stata indicata quella dell'aggiornamento ipotecario eseguito dal sottoscritto, ovvero 27 novembre 2020. Si precisa altresì che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 06/02/2016 ed alla data del 27 novembre 2020 non risulta trascritta la relativa denuncia di successione che peraltro, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 19 ottobre 2020 (Allegato n. 11), a tale data non risultava ancora depositata.

In relazione alle formalità riportate nel relativo paragrafo si precisa quanto segue:

- in data 04/04/2003 con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al r.p. n. 1152 (Allegato n. 7) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva, riservandosi il diritto di abitazione ed uso sua vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili censiti al catasto fabbricati e terreni, Foglio 6, Particella 815 Subalterno 2, Particella 815 Subalterno 3, Particella 815 Subalterno 1, Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473, Particella 2010, Particella 673, Particella 374 Subalterno 5, Particella 374 Subalterno 6.

- in data 20/10/2003 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 915 (Allegato n. 8) relativa alla trascrizione di domanda giudiziale.

- in data 05/11/2009 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 986 (Allegato n. 9) relativa ad inefficacia totale.

N.B. Si precisa che l'errata intestazione catastale deriva dalla mancata voltura a seguito dell'inefficacia totale sopra indicata.

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che:

1) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 16/09/2014 ed a seguito della sopra citata annotazione r.p. 986/2009 non risultava proprietario degli immobili oggetto della presente esecuzione.

2) con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 (Allegato n. 10) veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava, trascrivendo la stessa sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio n. 6 mappale n. 374 subalterno n. 7 accorpato al mappale n. 473 (oggetto della presente esecuzione immobiliare). Nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX

ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 27/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01  
Iscritto a Pescia il 16/10/2007  
Reg. gen. 7227 - Reg. part. 2198  
Quota: 1/1  
Importo: € 403.433,34  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 201.716,67  
Rogante: Equitalia GET S.p.a.  
Data: 08/10/2007  
N° repertorio: 105694/89
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Pescia il 10/03/2009  
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 224  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 15.053,66  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 12/01/2009  
N° repertorio: 8
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Pescia il 12/10/2009  
Reg. gen. 4921 - Reg. part. 1244  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 151.608,76

Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/06/2009  
N° repertorio: 5289

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 10/11/2011  
Reg. gen. 4305 - Reg. part. 832  
Quota: 1/1  
Importo: € 42.400,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.072,23  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/03/2011  
N° repertorio: 495



### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 07/12/2009  
Reg. gen. 6035 - Reg. part. 3401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/09/2012  
Reg. gen. 3449 - Reg. part. 2451  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 10/07/2020  
Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1827  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



In relazione alle formalità sopra riportate si precisa quanto segue:

- in data 04/04/2003 con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al r.p. n. 1152 (Allegato n. 7) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva, riservandosi il diritto di abitazione ed uso sua vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili censiti al catasto fabbricati e terreni, Foglio 6, Particella 815 Subalterno 2, Particella 815 Subalterno 3, Particella 815 Subalterno 1, Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473, Particella 2010, Particella 673, Particella 374 Subalterno 5, Particella 374 Subalterno 6.

- in data 20/10/2003 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 915 (Allegato n.



8) relativa alla trascrizione di domanda giudiziale.

- in data 05/11/2009 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 986 (Allegato n. 9) relativa ad inefficacia totale.

- in data 02/10/2003 veniva trascritta domanda giudiziale di accertamento simulazione atti r.p. n. 3230 contro il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- in data 02/10/2003 veniva trascritta domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione r.p. n. 3231 contro il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

N.B. Si precisa che l'errata intestazione catastale deriva dalla mancata voltura a seguito dell'inefficacia totale sopra indicata. Inoltre si evidenzia che dette formalità dovranno essere cancellate.

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che:

1) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 16/09/2014 ed a seguito della sopra citata annotazione r.p. 986/2009 (Allegato n. 9) non risultava proprietario degli immobili oggetto della presente esecuzione.

2) con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 (Allegato n. 10) veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava, trascrivendo la stessa sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio n. 6 mappale n. 374 subalterno n. 7 accorpato al mappale n. 473 (oggetto della presente esecuzione immobiliare). Nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'.

Si allega alla presente:

- elenco formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 12)
- elenco formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 13)
- nota di iscrizione rp 2198\_2007 (Allegato n. 14)
- nota di iscrizione rp 224\_2009 (Allegato n. 15)
- nota di iscrizione rp 1244\_2009 (Allegato n. 16)
- nota di trascrizione rp 3401\_2009 (Allegato n. 17)
- nota di iscrizione rp 832\_2011 (Allegato n. 18)
- nota di trascrizione rp 2451\_2012 (Allegato n. 19)
- nota di trascrizione rp 1827\_2020 (Allegato n. 20)

## NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente regolamento urbanistico l'immobile in oggetto ricade in zona urbanistica B4 che è regolamentato dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (tuttavia si rimanda agli strumenti urbanistici vigenti):

Art. 21 – Aree edificate a prevalente funzione residenziale (ZONE "B")



1. Sono classificate zone "B" le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e definite zone territoriali omogenee "B" dal DM 1444 del 2.04.68 art.2.

Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno delle zone B "ambiti territoriali omogenei" in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche e/o edilizie:

B1 - Aree urbane di saturazione

B2-B3-B4 - Aree urbane di completamento

COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO N.2 - NTA

21.1 - Aree urbane di saturazione (B1)

1. Sono le parti del territorio urbano da considerare totalmente edificate; gli interventi diretti sui singoli edifici ed in particolar modo quelli di sostituzione edilizia d'immobili privi di valore, dovranno tener conto delle tipologie d'insediamento esistenti ed inserirsi nel tessuto urbano con opportuni criteri formali.

2. Per gli interventi di sopraelevazione degli edifici privi di valore, se ammessi dalle NTA, la progettazione dovrà verificare l'inserimento nel contesto delle linee di gronda degli edifici adiacenti mediante elaborati che documentino lo stato attuale degli edifici adiacenti e quelli oggetto dell'intervento. A tale scopo sarà obbligatoria l'acquisizione preventiva degli atti di assenso comunque denominati di cui alla legislazione vigente.

SOTTOZONA RC N. piani H max

B1

Aggregazioni lineari di edifici plurifamiliari in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità principale >50% 3 10,50

I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato

21.2 - Aree urbane di completamento (B2 - B3 - B4)

Sono le parti del territorio urbano di recente edificazione prive di particolari valori ambientali dove coesistono edifici assimilabili alla tipologia mono-bifamiliare isolata (ville, villini, edifici di forma compatta a due piani), edifici plurifamiliari isolati, schiere e case in linea anche oltre i due piani.

In tali ambiti le tipologie e le densità edilizie rappresentano talvolta tessuti edilizi omogenei (sottozona B2 e B3); in alcune situazioni compaiono peraltro tipologie edilizie disomogenee che danno luogo a situazioni di disordine morfologico dove sarebbe auspicabile quantomeno un riordino delle caratteristiche estetiche dei manufatti, delle pertinenze e degli accessi (sottozona B4).

Tali zone si suddividono, in funzione delle caratteristiche tipologiche e di densità edilizia nelle seguenti Sottozone:

SOTTOZONA RC N. piani H max B2 Edifici mono o bifamiliari isolati <40% 2 7,50 B3 Edifici plurifamiliari isolati, schiere, case in linea <40% 4 13,50 B4 Aggregazione di edifici non omogenei <40% 3 10,50 I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO N.2 - NTA

21.3 - Classificazione delle aree inedificate nelle zone B

1. All'interno delle zone B le aree sono così classificate:

- Aree destinate ad usi pubblici, o per attività collettive, o vincolate ad usi specifici - Aree edificabili di pertinenza all'edificio esistente: sono le aree destinate ad eventuali ampliamenti degli edifici esistenti con le modalità fissate dalla normativa di cui all'articolo 21.5 delle presenti NTA.

- Aree edificabili e di completamento: nelle tavole del RU queste aree sono individuate e segnate con apposito numero, sigla o simbolo grafico che rimanda alla normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti N.T.A. Che ne fissa le modalità d'intervento (parametri urbanistici, tipologia, destinazione d'uso, capacità massima edificatoria, sostenibilità ambientale).

21.4 - Destinazione d'uso degli immobili nelle zone B

1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono le seguenti:

- residenza
- attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano
- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato)
- ristoranti, bar, esercizi pubblici
- sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, religiose, sportive

- attrezzature sociali pubbliche e collettive
- uffici pubblici e privati
- locali per il tempo libero
- alberghi, pensioni, strutture ricettive in genere

2. Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili.
- commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari.
- tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali.

3. Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso, potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile.

21.5 - Interventi ammessi sugli immobili nelle zone B

1. Sugli immobili inclusi nelle zone "B" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi.

2. Sugli immobili privi di valore storico-architettonico-ambientale sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 12 delle presenti NTA, nonché le integrazioni planivolumetriche "UNA TANTUM" di seguito elencate:

a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina ad unità immobiliare con destinazione residenziale per una superficie netta non superiore a mq.30; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
- eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati;
- altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml.2,40
- localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti

b) Rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile per edifici fino a due piani fuori terra.

c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle distanze legali, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia congruo dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti delle volumetrie

complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che non siano create nuove unità abitative e che tali volumi soddisfino in prima istanza l'esigenza dei parcheggi privati (P2) sul totale della volumetria in oggetto e secondo le indicazioni di cui all'art.23.5, a linea Residenza.

d) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi:

- per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.50;
- per alloggi con superficie utile compresa fra i mq.100 e mq.120 aumento della superficie utile lorda di mq.40;
- per alloggi con superficie utile superiore ai 120 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.30.

e) Sopraelevazione degli edifici residenziali unifamiliari isolati composti di un solo piano fuori terra al fine di un nuovo piano abitabile. L'intervento è ammesso alle seguenti condizioni:

- il rialzamento è ammesso limitatamente sul perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie - l'intervento non può comportare più di una unità immobiliare aggiuntiva
- non sono ammessi incrementi di superficie coperta
- l'altezza può essere incrementata sino al limite massimo di ml 7,50

3. Modalità e condizione di attuazione degli interventi

Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte



progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

INTERVENTI "UNA TANTUM" AMMESSI NELLE SOTTOZONE

ZONA

- a) Posto macchina
- b) Rialzamento sottotetto
- c) Riorganizzazione corpi secondari
- d) Ampliamento corpo principale
- e) Sopraelevazione edifici unifamiliari

B1 \* (1) \*

B2 \* \* \* \* \*

B3 \* (2) (2)

B4 \* \* \* \* \*

21.6 - Interventi di completamento IUC n° e B n°

1. Come previsto all'art.10 delle presenti NTA, il RU prevede interventi diretti di completamento del tessuto residenziale. La normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti NTA definisce i parametri d'intervento.

21.7 - Limite al dimensionamento dei nuovi alloggi

1. Tenuto conto del valore degli edifici esistenti secondo i disposti di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme, sono ammessi frazionamenti della consistenza attuale degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore; tuttavia sia per le trasformazioni di edifici esistenti che per le nuove costruzioni non sono ammessi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65.

2. Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del C.C., potranno essere previsti alloggi di superficie utile lorda di mq 45 nelle quantità indicate dalla convenzione attinente a Piani Attuativi convenzionati.

21.8 - Realizzazione di parcheggi privati a seguito di frazionamento di proprietà residenziali o di trasformazione ad uso commerciale per esercizi di vicinato

1. A seguito di frazionamento della consistenza attuale degli edifici esistenti e quindi dell'aumento delle unità immobiliari ad uso abitativo, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.23.5 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto.

2. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art. 23.5 delle presenti NTA, è individuato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.

3. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi.

21.9 - Ampliamento "una tantum" di edifici destinati ad attività non residenziali

1. Per gli edifici presenti nelle zone "B" con destinazione non residenziale e prevista nell'art.21.4 delle NTA, non riconducibili a garage o annessi, sono consentiti ampliamenti "una tantum" di mq 40,00 di superficie utile lorda.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

La costruzione del fabbricato principale, posto lungo la via Empolese, di cui l'unità immobiliare descritta quale bene n. 1 ne costituisce porzione, è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967, mentre il corpo secondario di un unico piano fuori terra ubicato sul retro del fabbricato principale risulta realizzato successivamente e precisamente nei primi anni settanta.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

A seguito di ricerche effettuate presso l'archivio del comune di Pieve a Nievole sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta rilasciato dal Podestà in data 05/10/1938 (probabile errore nell'anno), con cui veniva autorizzato il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a costruire un'abitazione in via Empolese a seguito della sua richiesta del 28/09/1936; a questo ha fatto seguito il rilascio dell'abitabilità in data 27/03/1937;
- Nulla Osta n. 5 del 16.03.1956, rilasciato a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per rialzare il fabbricato sito in via Empolese n. 47 conservando al 1° piano la stessa pianta del piano terreno;
- abitabilità relativa alla pratica n. 5/56 rilasciata in data 05.03.1958, rilasciata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Nulla Osta n. 113 del 02.12.1971, per la costruzione di alcuni vani di servizio previa demolizione di altri locali vecchi e cadenti, rilasciato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **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.

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alle suddette pratiche edilizie emergono alcune difformità, sia di carattere grafico che distributivo e di dimensionamento.

In particolare si precisa quanto segue:

**FABBRICATO PRINCIPALE** (realizzato in epoca remota ed oggetto di opere nell'anno 1956)

- maggiore altezza in gronda di circa cm 60; diversa altezza interna dei singoli piani ovvero, piano terra minor altezza di circa cm. 20 e piano primo minor altezza di circa cm. 20, piano soffitta maggior altezza in gronda di circa cm. 60; in relazione alle diverse altezze interne dei piani terra e primo, verificando la sezione allegata al permesso citato, si ritiene plausibile pensare che sia dovuta all'effettivo spessore dei solai di interpiano erroneamente rappresentati di circa cm. 10;
- modifiche prospettiche quali spostamento e/o diverso dimensionamento di porte e finestre, diversa dimensione del terrazzo sul fronte strada dell'edificio con la realizzazione di un unico terrazzo in luogo dei due terrazzi di progetto, diversa realizzazione della copertura a padiglione in luogo di capanna;
- diversa destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra, ovvero, i due locali posti sulla destra dell'ingresso risultavano autorizzati quali magazzino e cantina mentre allo stato attuale hanno destinazione residenziale ed in particolare utilizzati uno come camera ed uno quale salotto;
- modifiche interne, l'attuale corridoio che mette in collegamento il fabbricato principale con l'ampliamento realizzato nel 1971 sul retro, risulta autorizzato nel 1956 come bagno, mentre il vano scale che collega i tre piani dell'edificio (dal piano terra alla soffitta), sugli elaborati grafici del 1956 pare fermarsi al primo piano, seppur nella rappresentazione della sezione è presente la soffitta;
- difformità riconducibili a spostamenti delle aperture, traslazioni delle murature interne ed esterne e differenze negli spessori delle murature e modifiche prospettiche.

**AMPLIAMENTO SUL RETRO** (realizzato nel 1971)

- il nulla osta prevedeva la realizzazione "di alcuni vani di servizio" e graficamente non risultava indicata

nessuna destinazione; alla data del sopralluogo la porzione immobiliare in oggetto risulta composta da disimpegno, due bagni, un ripostiglio (configurabili come locali di servizio), oltre ad una camera ed una cucina; detta difformità risulta sanabile solo per il locale cucina, in quanto l'altro locale adibito a camera, non risulta avere i requisiti previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria e dovrà essere ricondotto a locale accessorio;

- diversa distribuzione interna dei locali;
- modifiche prospettiche (diverse dimensioni delle aperture esterne, diverso dimensionamento della scala e del terrazzo posto in corrispondenza del locale cucina, diversa copertura quest'ultima prevista piana e realizzata a mezzo padiglione);
- difformità riconducibili a spostamenti delle aperture, traslazioni delle murature interne ed esterne e differenze negli spessori delle murature.

Per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte, a seguito di confronto con l'Amministrazione comunale, è emerso che sarebbe necessaria la presentazione di una pratica complessiva che contempra l'intera consistenza immobiliare e quindi anche le porzioni di altra proprietà e soprattutto sarebbe necessaria una verifica di sanabilità dell'incremento di altezza e quindi di volume, mediante gli attuali strumenti urbanistici, molto probabilmente non attuabile soprattutto in considerazione delle distanze dalla strada e dalle porzioni di altra proprietà. Non potendo ad oggi verificare la doppia conformità delle dette opere ed in considerazione che le porzioni realizzate in difformità non risultano autonomamente demolibili senza recare pregiudizio alle porzioni legittime, in via cautelativa, si ritiene di dover procedere con la determinazione della sanzione ai sensi dell'art. 206 bis della L.R.T. 10.11.2014 n. 65, precisando che alcune difformità riguardano le parti condominiali dell'edificio (prospetti, copertura, vano scale, terrazzo) e che pertanto tale sanatoria dovrà essere promossa contestualmente alle altre proprietà presenti nell'edificio. Ai fini della determinazione della sanzione, non essendo il comune di Pieve a Nievole dotato di uno schema di calcolo della stessa, in via prudenziale si utilizza quello del comune di Pistoia, quale capoluogo di riferimento, allegato alla determina dirigenziale n. 8 del 03/01/2019 secondo la quale la superficie effettiva dell'abuso viene ricondotta ad una superficie ragguagliata in base alla effettiva destinazione ed utilizzo, allo stato dell'opera ed all'epoca dell'abuso. Quindi assumendo i relativi dati e partendo dal presupposto che il calcolo verrà eseguito sulla base delle superfici utili con altezza superiore a ml. 1,80 è possibile determinare che la superficie alla quale applicare la sanzione è pari a mq. 13,00 (sup.  $h > 1,80 = \text{mq. } 49,30 - \text{riduzione per destinazione } k = 0,35 \text{ quindi } \text{mq. } 49,30 \times 0,35 = \text{mq. } 17,26 - \text{riduzione per epoca abuso ante } 1977 k = 0,75 \text{ quindi } \text{mq. } 17,26 \times 0,75 = 13,00$ ). Per la determinazione del valore venale si fa riferimento ai valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI - Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2 - Provincia: PISTOIA Comune: PIEVE A NIEVOLE Fascia/zona: Semicentrale/CAPOLUOGO SUD FERROVIA Codice zona: C1Microzona: 1Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Abitazioni di tipo economico V. min. €. 1150 - V. max. €. 1300) prendendo in uso, viste le caratteristiche dell'immobile e le sue caratteristiche complessive il valore minimo €. 1150, pertanto la sanzione complessiva sarà di €. 29.900 (2 x mq. 13 x €/mq. 1150). Trattandosi di opere comuni ad altre unità immobiliari si ritiene che l'incidenza della sanzione debba essere considerata in ragione del 50% e pertanto di €. 14.950. Per quanto attiene la redazione della pratica si ritiene plausibile ipotizzare un costo complessivo per onorari tecnici pari ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Aspetto che non è stato possibile verificare è quello relativo al rispetto della permeabilità dei suoli e quindi delle percentuali minime di superficie del lotto, in quanto quasi l'intera area esterna a comune risulta pavimentata con pavimentazione in autobloccanti, tuttavia, non potendo eseguire indagini di carattere invasivo ed in considerazione del fatto che la vigente normativa regionale D.P.G.R. 64R DEL 2013, all'articolo 27 prevede che "2. la superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che: a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili; b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti", si considerano ai fini della presente realizzate tali.

Il sottoscritto evidenzia in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile il tutto come sopra esposto sulla base di accurate verifiche che, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, non risulta possibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, è evidente la impossibilità di sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria completa e conseguente alla presentazione di idonee pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che non è stato possibile reperire né la pratica sismica né i relativi collaudi, non potendo di fatto verificare tali aspetti.

Il sottoscritto fa inoltre presente che tutti gli impianti presenti nell'edificio (termico, elettrico e idrico) sono comuni alle varie unità immobiliari presenti nel fabbricato; l'unità in esame dovrà pertanto necessariamente essere dotata di nuovi impianti, per staccarsi dall'attuale comunione. Per tali opere è plausibile ipotizzare un costo complessivo di circa € 12.500,00.- (euro dodicimila500/00).

Le somme sopra indicate verranno detratte dalla valutazione finale.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non è stata rilevata la presenza di amministratore.

## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

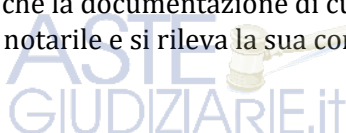
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile e si rileva la sua completezza.



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile e si rileva la sua completezza.



## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

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

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

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

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

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 06/02/2016 come da certificato di morte rilasciato dall'anagrafe di Pieve a Nievole in data 20/02/2021 (Allegato n. 1) e non risulta presentata all'Agenzia delle Entrate la relativa denuncia di successione.



### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

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

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

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

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

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 06/02/2016 come da certificato di morte rilasciato dall'anagrafe di Pieve a Nievole in data 20/02/2021 (Allegato n. 1) e non risulta presentata all'Agenzia delle Entrate la relativa denuncia di successione.



## CONFINI

### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.

L'unità immobiliare in oggetto, complessivamente con il bene n. 3, confina con:

- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- via Emilia
- proprietà dell'esecutato

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.

L'unità immobiliare in oggetto, complessivamente con il bene n. 3, confina con:

- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- via Emilia
- proprietà dell'esecutato

## CONSISTENZA

### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                                   | 149,20 mq        | 190,00 mq        | 1,00         | 190,00 mq                | 0,00 m  | T-1   |
| Centrale termica                             | 9,00 mq          | 11,00 mq         | 0,50         | 5,50 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Terrazza                                     | 31,50 mq         | 31,50 mq         | 0,25         | 7,88 mq                  | 0,00 m  | T-1   |
| Loggiato                                     | 35,00 mq         | 35,00 mq         | 0,35         | 12,25 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Giardino esclusivo                           | 394,00 mq        | 394,00 mq        | 0,05         | 19,70 mq                 | 0,00 m  | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>235,33 mq</b>         |         |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00 %</b>            |         |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>235,33 mq</b>         |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Autorimessa                                  | 28,50 mq         | 34,00 mq         | 0,50         | 17,00 mq                 | 2,50 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>17,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>17,00 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

| Periodo                                    | Proprietà         | Dati catastali  |
|--|-------------------|---|
| Dal <b>11/05/1987</b> al <b>04/03/2003</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 815, Sub. 2<br>Categoria A7<br>Cl.5, Cons. 10<br>Rendita € 1.601,02<br>Piano T-1                                |
| Dal <b>04/04/2003</b> al <b>09/11/2015</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 815, Sub. 2<br>Categoria A7<br>Cl.5, Cons. 10<br>Rendita € 1.601,02<br>Piano T-1                                |
| Dal <b>09/11/2015</b> al <b>27/11/2020</b> | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 815, Sub. 2<br>Categoria A7<br>Cl.5, Cons. 10<br>Superficie catastale 208 mq<br>Rendita € 1.601,02<br>Piano T-1 |

Si precisa che l'intestazione catastale non corrisponde alle risultanze dei pubblici uffici immobiliari (intestazione catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - usufruttuario - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - nudo proprietario ----- intestazione pubblici uffici immobiliari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- proprietario), in pendenza della volturazione dell'annotamento di inefficacia totale r.p. 986 del 05/11/2009 con il quale è stato reso inefficace l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 04/04/2003 repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al n. 1152 di registro particolare.

Con detto atto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva trasferito, riservandosi il diritto di abitazione e di uso vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui seguenti immobili:

Foglio 6 Particella 815 Subalterno 2

Foglio 6 Particella 815 Subalterno 3

Foglio 6 Particella 815 Subalterno 1

Foglio 6 Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473

Foglio 6 Particella 2010  
Foglio 6 Particella 673  
Foglio 6 Particella 374 Subalterno 5  
Foglio 6 Particella 374 Subalterno 6

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava; nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'.

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 11/05/1987 al 04/04/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 815, Sub. 3<br>Categoria C6<br>Cl.5, Cons. 29<br>Superficie catastale 35 mq<br>Rendita € 100,35<br>Piano T |
| Dal 04/04/2003 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 815, Sub. 3<br>Categoria C6<br>Cl.5, Cons. 29<br>Superficie catastale 35 mq<br>Rendita € 100,35<br>Piano T |
| Dal 09/11/2015 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 815, Sub. 3<br>Categoria C6<br>Cl.5, Cons. 29<br>Superficie catastale 35 mq<br>Rendita € 100,35<br>Piano T |

Si precisa che l'intestazione catastale non corrisponde alle risultanze dei pubblici uffici immobiliari (intestazione catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - usufruttuario - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - nudo proprietario ----- intestazione pubblici uffici immobiliari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- proprietario), in pendenza della volturazione dell'annotamento di inefficacia totale r.p. 986 del 05/11/2009 con il quale è stato reso inefficace l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 04/04/2003 repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al n. 1152 di registro particolare.

Con detto atto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva trasferito, riservandosi il diritto di abitazione e di uso vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui seguenti immobili:

Foglio 6 Particella 815 Subalterno 2  
Foglio 6 Particella 815 Subalterno 3



Foglio 6 Particella 815 Subalterno 1  
Foglio 6 Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473  
Foglio 6 Particella 2010  
Foglio 6 Particella 673  
Foglio 6 Particella 374 Subalterno 5  
Foglio 6 Particella 374 Subalterno 6



Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava; nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 6      | 815   | 2    |                     | A7        | 5      | 10          | 208 mq               | 1601,02 € | T-1   |          |

### Corrispondenza catastale

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

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica risultano conformi dal punto di vista catastale.

Si allega alla presente:

- visura catastale storica (Allegato n. 25)
- planimetria catastale (Allegato n. 26)



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 6      | 815   | 3    |                     | C6        | 5      | 29          | 35 mq                | 100,35 € | T     |          |

**Corrispondenza catastale**

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

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica risultano conformi dal punto di vista catastale.

Si allega alla presente:

- visura catastale storica (Allegato n. 28)
- visura planimetria catastale (Allegato n. 29)

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

Dallo studio della consistenza ed in particolare della situazione catastale è emerso che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta pieno proprietario di due piccole particelle catastali rappresentate al Catasto Terreni del comune di Pieve a Nievole in foglio n. 6 mappali n. 2091 e 2092 che risultano ubicate ai margini nord ovest del compendio immobiliare Lotto 2. Dette aree non risultano colpite dal pignoramento immobiliare r.p. 1827/2020 e quindi non incluse nella presente esecuzione immobiliare. Il sottoscritto ritiene plausibile pensare che dette aree costituiscano di fatto porzione del marciapiede antistante l'abitazione unifamiliare oggetto di esecuzione distinta al Catasto Fabbricati dal mappale n. 815 subalterni n. 1, 2 e 3 ed in particolare la particella n. 2092, divide la proprietà pignorata dalla viabilità pubblica, andando ad inserirsi in corrispondenza dell'accesso pedonale e carrabile del lotto in questione. Il sottoscritto ritiene che detta area debba essere oggetto di estensione del pignoramento al fine di non creare problemi futuri all'accessibilità del lotto in questione. A tal fine è stata avanzata in data 11/12/2020 istanza ai G.E. nella quale si relazionava la circostanza rilevata e con provvedimento del 11/12/2020 il G.E. onerava il creditore di tale valutazione.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

Si rimanda al relativo paragrafo del precedente bene n. 2.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato discreto, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica, per quest'ultima non è stato possibile determinarne la relativa conformità né reperire le dichiarazioni di conformità e verificarne l'effettivo funzionamento; si evidenzia che nell'abitazione sono presenti solo una parte dei radiatori mentre in alcune stanze risultano assenti, smontati. Per quanto attiene le finiture, si precisa che l'intero fabbricato è esternamente rivestito a pietra faccia vista, internamente la pavimentazione risulta principalmente in cotto, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica; gli infissi sono in legno, al piano terreno privi di persiana ma con alcune aperture protette da inferiate metalliche, mentre al piano primo, nella zona notte, sono presenti per le finestre principali le persiane. La terrazza del piano primo è in pessimo stato di manutenzione con pavimentazione in cotto che, evidentemente di bassa qualità, risulta deteriorato, così come l'intonaco e l'imbiancatura del parapetto, con conseguenti tracce di umidità che hanno deteriorato il c.a. presente sotto la terrazza. L'area esterna di pertinenza risulta ampiamente pavimentata con pavimentazione autobloccante. Si evidenzia che la proprietà in questione risulta recintata su tre lati mentre a confine con un'area a verde non oggetto della presente esecuzione e di proprietà di terzi non risulta recintata.

Si precisa infine che nel locale urbanisticamente individuato quale studio al piano terreno è presente una vistosa crepa, probabilmente esistente da tempo e di carattere assestativo, che corre sul soffitto ed in parete sino all'apertura che conduce alla terrazza, tuttavia non sono stati eseguiti approfondimenti che avrebbero richiesto la necessità di effettuare prove invasive e di carattere tecnico, lasciando ad una successiva valutazione tale aspetto.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato discreto, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica, per quest'ultima non è stato possibile determinarne la relativa conformità né reperire le dichiarazioni di conformità e verificarne l'effettivo funzionamento. Per quanto attiene le finiture, si precisa che l'intero fabbricato è esternamente rivestito a pietra faccia vista, internamente la pavimentazione del presente locale risulta in klincher. L'area esterna di pertinenza risulta ampiamente pavimentata con pavimentazione autobloccante. Si evidenzia che la proprietà in questione risulta recintata su tre lati mentre a confine con un'area a verde non oggetto della presente esecuzione e di proprietà di terzi non risulta recintata.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Si precisa che il presente bene n. 2 che costituisce con il bene n. 3 il lotto n. 2, ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) ed in particolare sulle parti comuni evidenziate nell'elaborato planimetrico attualmente in atti (Allegato n. 27) ovvero:

- subalterno n. 1 - bcnc corte comune ai subalterni n. 2 e 3.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Si rimanda al relativo paragrafo del precedente bene n. 2.



**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Fondazioni: non rilevate e/o verificate

Esposizione: -

Str. verticali: c.a. - tamponamenti

Solai: non rilevati e/o verificati

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in laterizio

Pareti esterne ed interne: rivestimento in pietra faccia vista

Pavimentazione interna: cotto - ceramica nei servizi

Infissi esterni ed interni: in legno

Volte: -

Scale: in cotto

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia ma non verificato il funzionamento e la relativa conformità

Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -

Dotazioni condominiali: -



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Fondazioni: non rilevate e/o verificate

Esposizione: -

Str. verticali: c.a. - tamponamenti

Solai: non rilevati e/o verificati

Copertura: -

Manto di copertura: -

Pareti esterne ed interne: rivestimento in pietra faccia vista

Pavimentazione interna: clinker

Infissi esterni ed interni: in legno

Volte: -

Scale: -

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia ma non verificato il funzionamento e la relativa conformità

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -

Dotazioni condominiali: -



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



A seguito della richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica presso l'anagrafe tributaria dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o di comodato, con nota del 19/10/2020 (Allegato n. 11) l'Agenzia ha risposto che non risultano in essere contratti.

Tuttavia, al fine di poter eseguire gli accessi necessari allo svolgimento del presente incarico, è stato necessario prendere contatti, per tramite dell'Avvocato Virginia Manciola quale curatore dell'eredità giacente di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a seguito della richiesta inoltrata all'anagrafe del comune di Pieve a Nievole in data 19/02/2021 sono stati prodotti i seguenti certificati:

- Certificato di residenza (Allegato n. 30) dal quale è stato possibile desumere che al momento della richiesta 19/02/2021 risulta residente nell'immobile di cui trattasi la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



A seguito della richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica presso l'anagrafe tributaria dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o di comodato, con nota del 19/10/2020 (Allegato n. 11) l'Agenzia ha risposto che non risultano in essere contratti.

Tuttavia, al fine di poter eseguire gli accessi necessari allo svolgimento del presente incarico, è stato necessario prendere contatti, per tramite dell'Avvocato Virginia Manciola quale curatore dell'eredità giacente di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed a seguito della richiesta inoltrata all'anagrafe del comune di Pieve a Nievole in data 19/02/2021 sono stati prodotti i seguenti certificati:

- Certificato di residenza (Allegato n. 30) dal quale è stato possibile desumere che al momento della richiesta 19/02/2021 risulta residente nell'immobile di cui trattasi la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.

| Periodo                      | Proprietà         | Atti          |      |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------|------|---------------|-------------|
| Dal 22/08/1953 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | Compravendita |      |               |             |
|                              |                   | Rogante       | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

|                              |                   |                                      |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 22/08/1953  |                      |                    |
| <b>Trascrizione</b>          |                   |                                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 08/09/1953  | 347                  | 985                |
| <b>Registrazione</b>         |                   |                                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 03/09/1953  | 315                  | 168                |
| Dal 06/05/1957 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 06/05/1957  |                      |                    |
| <b>Trascrizione</b>          |                   |                                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 16/05/1957  | 406                  | 636                |
| <b>Registrazione</b>         |                   |                                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 09/05/1957  | 1786                 | 178                |
| Dal 17/05/1962 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 17/05/1962  |                      |                    |
| <b>Trascrizione</b>          |                   |                                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 04/06/1962  | 514                  | 979                |
| <b>Registrazione</b>         |                   |                                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 24/05/1962  | 2011                 | 189                |
| Dal 23/09/1963 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 23/09/1963  |                      |                    |
| <b>Trascrizione</b>          |                   |                                      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 10/10/1963  | 555                  | 1993               |
| <b>Registrazione</b>         |                   |                                      |             |                      |                    |

|   |                   |                                      |             |                      |                    |
|---|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|   |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|   |                   | Pescia                               | 03/10/1963  | 617                  | 191                |
| Dal <b>18/01/1964</b> al<br><b>27/11/2020</b> | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                   | Notaio Giovanni Massari              | 18/01/1964  |                      |                    |
|   |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |                   | Conservatoria dei R.R.I.I.           | 06/02/1964  | 570                  | 377                |
|   |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia  | 30/01/1964        | 1371                                 | 192         |                      |                    |
| Dal <b>14/05/1966</b> al<br><b>27/11/2020</b> | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                   | Notaio Giovanni Massari              | 14/05/1966  |                      |                    |
|   |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 01/06/1966  | 636                  | 884                |
|   |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia  | 26/05/1966        | 856                                  | 196         |                      |                    |
| Dal <b>08/08/1974</b> al<br><b>27/11/2020</b> | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 08/08/1974  |                      |                    |
|   |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 20/08/1974  |                      | 1584               |
|   |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|   |                   |                                      |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

In relazione alla sopra evidenziata provenienza ventennale si precisa che gli atti inseriti sono stati tutti considerati quale provenienza complessiva dell'intero compendio immobiliare pignorato in quanto gli acquisti che si sono susseguiti nel corso degli anni hanno avuto ad oggetto varie porzioni immobiliari, per lo più porzioni di terreni, che complessivamente a seguito delle variazioni catastali (frazionamenti e fusioni) hanno dato origine alle consistenze attuali, ovvero con detti atti, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato le varie porzioni di terreno su cui ha edificato l'intero compendio pignorato. Quale data ultima di riferimento, per ogni singola provenienza, è stata indicata quella dell'aggiornamento ipotecario eseguito dal sottoscritto, ovvero 27 novembre 2020. Si precisa altresì che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 06/02/2016 ed alla data del 27 novembre 2020 non risulta trascritta la relativa denuncia di successione che peraltro, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 19 ottobre 2020 (Allegato n. 11), a tale data non risultava ancora depositata.

In relazione alle formalità riportate nel relativo paragrafo si precisa quanto segue:

- in data 04/04/2003 con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al r.p. n. 1152 (Allegato n. 7) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva, riservandosi il diritto di abitazione ed uso sua vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili censiti al catasto fabbricati e terreni, Foglio 6, Particella 815 Subalterno 2, Particella 815 Subalterno 3, Particella 815 Subalterno 1, Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473, Particella 2010, Particella 673, Particella 374 Subalterno 5, Particella 374 Subalterno 6.

- in data 20/10/2003 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 915 (Allegato n. 8) relativa alla trascrizione di domanda giudiziale.

- in data 05/11/2009 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 986 (Allegato n. 9) relativa ad inefficacia totale.

N.B. Si precisa che l'errata intestazione catastale deriva dalla mancata voltura a seguito dell'inefficacia totale sopra indicata.

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che:

1) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 16/09/2014 ed a seguito della sopra citata annotazione r.p. 986/2009 non risultava proprietario degli immobili oggetto della presente esecuzione.

2) con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 (Allegato n. 10) veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava, trascrivendo la stessa sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio n. 6 mappale n. 374 subalterno n. 7 accorpato al mappale n. 473 (oggetto della presente esecuzione immobiliare). Nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'.



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                 |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/08/1953 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 22/08/1953  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 08/09/1953  | 347                  | 985                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia                       | 03/09/1953        | 315                                  | 168         |                      |                    |
| Dal 06/05/1957 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 06/05/1957  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 16/05/1957  | 406                  | 636                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia                       | 09/05/1957        | 1786                                 | 178         |                      |                    |
| Dal 17/05/1962 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 17/05/1962  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 04/06/1962  | 514                  | 979                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia                       | 24/05/1962        | 2011                                 | 189         |                      |                    |
| Dal 23/09/1963 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 23/09/1963  |                      |                    |

|                              |                   |                                      |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 10/10/1963  | 555                  | 1993               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 03/10/1963  | 617                  | 191                |
| Dal 18/01/1964 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 18/01/1964  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I.           | 06/02/1964  | 570                  | 377                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 30/01/1964  | 1371                 | 192                |
| Dal 14/05/1966 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 14/05/1966  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 01/06/1966  | 636                  | 884                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 26/05/1966  | 856                  | 196                |
| Dal 08/08/1974 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 08/08/1974  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 20/08/1974  |                      | 1584               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                      |             |                      |                    |

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

In relazione alla sopra evidenziata provenienza ventennale si precisa che gli atti inseriti sono stati tutti considerati quale provenienza complessiva dell'intero compendio immobiliare pignorato in quanto gli acquisti che si sono susseguiti nel corso degli anni hanno avuto ad oggetto varie porzioni immobiliari, per lo più porzioni di terreni, che complessivamente a seguito delle variazioni catastali (frazionamenti e fusioni) hanno dato origine alle consistenze attuali, ovvero con detti atti, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato le varie porzioni di terreno su cui ha edificato l'intero compendio pignorato. Quale data ultima di riferimento, per ogni singola provenienza, è stata indicata quella dell'aggiornamento ipotecario eseguito dal sottoscritto, ovvero 27 novembre 2020. Si precisa altresì che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 06/02/2016 ed alla data del 27 novembre 2020 non risulta trascritta la relativa denuncia di successione che peraltro, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 19 ottobre 2020 (Allegato n. 11), a tale data non risultava ancora depositata.

In relazione alle formalità riportate nel relativo paragrafo si precisa quanto segue:

- in data 04/04/2003 con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al r.p. n. 1152 (Allegato n. 7) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva, riservandosi il diritto di abitazione ed uso sua vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili censiti al catasto fabbricati e terreni, Foglio 6, Particella 815 Subalterno 2, Particella 815 Subalterno 3, Particella 815 Subalterno 1, Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473, Particella 2010, Particella 673, Particella 374 Subalterno 5, Particella 374 Subalterno 6.

- in data 20/10/2003 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 915 (Allegato n. 8) relativa alla trascrizione di domanda giudiziale.

- in data 05/11/2009 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 986 (Allegato n. 9) relativa ad inefficacia totale.

N.B. Si precisa che l'errata intestazione catastale deriva dalla mancata voltura a seguito dell'inefficacia totale sopra indicata.

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che:

1) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 16/09/2014 ed a seguito della sopra citata annotazione r.p. 986/2009 non risultava proprietario degli immobili oggetto della presente esecuzione.

2) con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 (Allegato n. 10) veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava, trascrivendo la stessa sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio n. 6 mappale n. 374 subalterno n. 7 accorpato al mappale n. 473 (oggetto della presente esecuzione immobiliare). Nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 27/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescia il 10/03/2009

Reg. gen. 1094 - Reg. part. 224

Quota: 1/1

Importo: € 35.000,00

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

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

Capitale: € 15.053,66

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 12/01/2009

N° repertorio: 8

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescia il 12/10/2009

Reg. gen. 4921 - Reg. part. 1244

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

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

Capitale: € 151.608,76

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/06/2009

N° repertorio: 5289

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 10/11/2011

Reg. gen. 4305 - Reg. part. 832

Quota: 1/1

Importo: € 42.400,00

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

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

Capitale: € 40.072,23

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/03/2011

N° repertorio: 495

## Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 07/12/2009  
Reg. gen. 6035 - Reg. part. 3401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 10/07/2020  
Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1827  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



In relazione alle formalità sopra riportate si precisa quanto segue:

- in data 04/04/2003 con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al r.p. n. 1152 (Allegato n. 7) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva, riservandosi il diritto di abitazione ed uso sua vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili censiti al catasto fabbricati e terreni, Foglio 6, Particella 815 Subalterno 2, Particella 815 Subalterno 3, Particella 815 Subalterno 1, Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473, Particella 2010, Particella 673, Particella 374 Subalterno 5, Particella 374 Subalterno 6.

- in data 20/10/2003 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 915 (Allegato n. 8) relativa alla trascrizione di domanda giudiziale.

- in data 05/11/2009 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 986 (Allegato n. 9) relativa ad inefficacia totale.

- in data 02/10/2003 veniva trascritta domanda giudiziale di accertamento simulazione atti r.p. n. 3230 contro il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- in data 02/10/2003 veniva trascritta domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione r.p. n. 3231 contro il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

N.B. Si precisa che l'errata intestazione catastale deriva dalla mancata voltura a seguito dell'inefficacia totale sopra indicata. Inoltre si evidenzia che dette formalità dovranno essere cancellate.

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che:

1) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 16/09/2014 ed a seguito della sopra citata annotazione r.p. 986/2009 (Allegato n. 9) non risultava proprietario degli immobili oggetto della presente esecuzione.

2) con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 (Allegato n. 10) veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava, trascrivendo la stessa sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio n. 6 mappale n. 374 subalterno n. 7 accorpato al mappale n. 473 (oggetto della presente esecuzione immobiliare). Nel quadro D della relativa nota di



trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'.

Si allega alla presente:

- elenco formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 12)
- elenco formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 13)
- nota di iscrizione rp 2198\_2007 (Allegato n. 14)
- nota di iscrizione rp 224\_2009 (Allegato n. 15)
- nota di iscrizione rp 1244\_2009 (Allegato n. 16)
- nota di trascrizione rp 3401\_2009 (Allegato n. 17)
- nota di iscrizione rp 832\_2011 (Allegato n. 18)
- nota di trascrizione rp 2451\_2012 (Allegato n. 19)
- nota di trascrizione rp 1827\_2020 (Allegato n. 20)

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 27/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Pescia il 10/03/2009  
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 224  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 15.053,66  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 12/01/2009  
N° repertorio: 8
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Pescia il 12/10/2009  
Reg. gen. 4921 - Reg. part. 1244  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 151.608,76  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/06/2009  
N° repertorio: 5289
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 10/11/2011  
Reg. gen. 4305 - Reg. part. 832

Quota: 1/1  
Importo: € 42.400,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 40.072,23  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/03/2011  
N° repertorio: 495



### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 07/12/2009  
Reg. gen. 6035 - Reg. part. 3401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 10/07/2020  
Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1827  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

In relazione alle formalità sopra riportate si precisa quanto segue:

- in data 04/04/2003 con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al r.p. n. 1152 (Allegato n. 7) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva, riservandosi il diritto di abitazione ed uso sua vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili censiti al catasto fabbricati e terreni, Foglio 6, Particella 815 Subalterno 2, Particella 815 Subalterno 3, Particella 815 Subalterno 1, Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473, Particella 2010, Particella 673, Particella 374 Subalterno 5, Particella 374 Subalterno 6.

- in data 20/10/2003 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 915 (Allegato n. 8) relativa alla trascrizione di domanda giudiziale.

- in data 05/11/2009 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 986 (Allegato n. 9) relativa ad inefficacia totale.

- in data 02/10/2003 veniva trascritta domanda giudiziale di accertamento simulazione atti r.p. n. 3230 contro il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- in data 02/10/2003 veniva trascritta domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione r.p. n. 3231 contro il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

N.B. Si precisa che l'errata intestazione catastale deriva dalla mancata voltura a seguito dell'inefficacia totale sopra indicata. Inoltre si evidenzia che dette formalità dovranno essere cancellate.

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che:



1) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 16/09/2014 ed a seguito della sopra citata annotazione r.p. 986/2009 (Allegato n. 9) non risultava proprietario degli immobili oggetto della presente esecuzione.

2) con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 (Allegato n. 10) veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava, trascrivendo la stessa sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio n. 6 mappale n. 374 subalterno n. 7 accorpato al mappale n. 473 (oggetto della presente esecuzione immobiliare). Nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'.

Si allega alla presente:

- elenco formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 12)
- elenco formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 13)
- nota di iscrizione rp 2198\_2007 (Allegato n. 14)
- nota di iscrizione rp 224\_2009 (Allegato n. 15)
- nota di iscrizione rp 1244\_2009 (Allegato n. 16)
- nota di trascrizione rp 3401\_2009 (Allegato n. 17)
- nota di iscrizione rp 832\_2011 (Allegato n. 18)
- nota di trascrizione rp 2451\_2012 (Allegato n. 19)
- nota di trascrizione rp 1827\_2020 (Allegato n. 20)

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

Secondo il vigente regolamento urbanistico l'immobile in oggetto ricade in zona urbanistica B4 che è regolamentato dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (tuttavia si rimanda agli strumenti urbanistici vigenti):

Art. 21 – Aree edificate a prevalente funzione residenziale (ZONE "B")

1. Sono classificate zone "B" le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e definite zone territoriali omogenee "B" dal DM 1444 del 2.04.68 art.2.

Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno delle zone B "ambiti territoriali omogenei" in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche e/o edilizie:

B1 - Aree urbane di saturazione

B2-B3-B4 - Aree urbane di completamento

COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO N.2 - NTA

21.1 – Aree urbane di saturazione (B1)

1. Sono le parti del territorio urbano da considerare totalmente edificate; gli interventi diretti sui singoli edifici ed in particolar modo quelli di sostituzione edilizia d'immobili privi di valore, dovranno tener conto delle tipologie d'insediamento esistenti ed inserirsi nel tessuto urbano con opportuni criteri formali.

2. Per gli interventi di sopraelevazione degli edifici privi di valore, se ammessi dalle NTA, la progettazione dovrà verificare l'inserimento nel contesto delle linee di gronda degli edifici adiacenti mediante elaborati che documentino lo stato attuale degli edifici adiacenti e quelli oggetto dell'intervento. A tale scopo sarà obbligatoria l'acquisizione preventiva degli atti di assenso comunque denominati di cui alla legislazione

vigente.

SOTTOZONA RC N. piani H max

B1

Aggregazioni lineari di edifici plurifamiliari in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità principale >50% 3 10,50

I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato

21.2 - Aree urbane di completamento (B2 - B3 - B4)

Sono le parti del territorio urbano di recente edificazione prive di particolari valori ambientali dove coesistono edifici assimilabili alla tipologia mono-bifamiliare isolata (ville, villini, edifici di forma compatta a due piani), edifici plurifamiliari isolati, schiere e case in linea anche oltre i due piani.

In tali ambiti le tipologie e le densità edilizie rappresentano talvolta tessuti edilizi omogenei (sottozone B2 e B3); in alcune situazioni compaiono peraltro tipologie edilizie disomogenee che danno luogo a situazioni di disordine morfologico dove sarebbe auspicabile quantomeno un riordino delle caratteristiche estetiche dei manufatti, delle pertinenze e degli accessi (sottozone B4).

Tali zone si suddividono, in funzione delle caratteristiche tipologiche e di densità edilizia nelle seguenti Sottozone:

SOTTOZONA RC N. piani H max B2 Edifici mono o bifamiliari isolati <40% 2 7,50 B3 Edifici plurifamiliari isolati, schiere, case in linea <40% 4 13,50 B4 Aggregazione di edifici non omogenei <40% 3 10,50 I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO N.2 - NTA

21.3 - Classificazione delle aree inedificate nelle zone B

1. All'interno delle zone B le aree sono così classificate:

- Aree destinate ad usi pubblici, o per attività collettive, o vincolate ad usi specifici - Aree edificabili di pertinenza all'edificato esistente: sono le aree destinate ad eventuali ampliamenti degli edifici esistenti con le modalità fissate dalla normativa di cui all'articolo 21.5 delle presenti NTA.

- Aree edificabili e di completamento: nelle tavole del RU queste aree sono individuate e segnate con apposito numero, sigla o simbolo grafico che rimanda alla normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti N.T.A. Che ne fissa le modalità d'intervento (parametri urbanistici, tipologia, destinazione d'uso, capacità massima edificatoria, sostenibilità ambientale).

21.4 - Destinazione d'uso degli immobili nelle zone B

1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono le seguenti:

- residenza
- attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano
- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato)
- ristoranti, bar, esercizi pubblici
- sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, religiose, sportive
- attrezzature sociali pubbliche e collettive
- uffici pubblici e privati
- locali per il tempo libero
- alberghi, pensioni, strutture ricettive in genere

2. Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili.
- commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari.
- tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali.

3. Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso, potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile.

21.5 - Interventi ammessi sugli immobili nelle zone B

1. Sugli immobili inclusi nelle zone "B" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi.

2. Sugli immobili privi di valore storico-architettonico-ambientale sono ammessi tutti gli interventi di cui

all'articolo 12 delle presenti NTA, nonché le integrazioni planivolumetriche "UNA TANTUM" di seguito elencate:

a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina ad unità immobiliare con destinazione residenziale per una superficie netta non superiore a mq.30; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
- eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati;
- altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml.2,40
- localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti

b) Rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile per edifici fino a due piani fuori terra.

c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle distanze legali, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia congruo dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti delle volumetrie

complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che non siano create nuove unità abitative e che tali volumi soddisfino in prima istanza l'esigenza dei parcheggi privati (P2) sul totale della volumetria in oggetto e secondo le indicazioni di cui all'art.23.5, a linea Residenza.

d) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi:

- per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.50;
- per alloggi con superficie utile compresa fra i mq.100 e mq.120 aumento della superficie utile lorda di mq.40;
- per alloggi con superficie utile superiore ai 120 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.30.

e) Sopraelevazione degli edifici residenziali unifamiliari isolati composti di un solo piano fuori terra al fine di un nuovo piano abitabile. L'intervento è ammesso alle seguenti condizioni:

- il rialzamento è ammesso limitatamente sul perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie - l'intervento non può comportare più di una unità immobiliare aggiuntiva
- non sono ammessi incrementi di superficie coperta
- l'altezza può essere incrementata sino al limite massimo di ml 7,50

### 3. Modalità e condizione di attuazione degli interventi

Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

#### INTERVENTI "UNA TANTUM" AMMESSI NELLE SOTTOZONE

##### ZONA

- a) Posto macchina
- b) Rialzamento sottotetto
- c) Riorganizzazione corpi secondari
- d) Ampliamento corpo principale
- e) Sopraelevazione edifici unifamiliari

B1 \* (1) \*

B2 \* \* \* \* \*

B3 \* (2) (2)

B4 \* \* \* \* \*

21.6 - Interventi di completamento IUC n° e B n°

1. Come previsto all'art.10 delle presenti NTA, il RU prevede interventi diretti di completamento del tessuto residenziale. La normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti NTA definisce i parametri d'intervento.

#### 21.7 - Limite al dimensionamento dei nuovi alloggi

1. Tenuto conto del valore degli edifici esistenti secondo i disposti di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme, sono ammessi frazionamenti della consistenza attuale degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore; tuttavia sia per le trasformazioni di edifici esistenti che per le nuove costruzioni non sono ammessi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65.

2. Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del C.C., potranno essere previsti alloggi di superficie utile lorda di mq 45 nelle quantità indicate dalla convenzione attinente a Piani Attuativi convenzionati.

#### 21.8 - Realizzazione di parcheggi privati a seguito di frazionamento di proprietà residenziali o di trasformazione ad uso commerciale per esercizi di vicinato

1. A seguito di frazionamento della consistenza attuale degli edifici esistenti e quindi dell'aumento delle unità immobiliari ad uso abitativo, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.23.5 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto.

2. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art. 23.5 delle presenti NTA, è individuato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.

3. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi.

#### 21.9 - Ampliamento "una tantum" di edifici destinati ad attività non residenziali

1. Per gli edifici presenti nelle zone "B" con destinazione non residenziale e prevista nell'art.21.4 delle NTA, non riconducibili a garage o annessi, sono consentiti ampliamenti "una tantum" di mq 40,00 di superficie utile lorda.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

Si rimanda al relativo paragrafo del precedente bene n. 2.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Si precisa che l'immobile di cui trattasi (bene n. 2 e 3) è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti atti amministrativi da parte del comune di Pieve a Nievole:

- Concessione Edilizia n. 179 del 30.12.1983 (P.E. n. 1480/1983), rilasciata per la costruzione di fabbricato per civile abitazione lungo la via Emilia;

- Concessione Edilizia n. 72 del 15.05.1987 (P.E. n. 2069/1987), rilasciata quale variante in corso d'opera alla precedente.

Non risulta mai stata rilasciata la relativa abitabilità

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alle suddette pratiche edilizie emergono alcune difformità, sia di carattere grafico - riconducibili a spostamenti delle aperture, traslazioni delle murature interne ed esterne e differenze negli spessori delle murature - che di dimensionamento. Inoltre sono state rilevate alcune difformità nelle recinzioni del giardino di pertinenza. Aspetto che non è stato possibile verificare è quello relativo al rispetto della permeabilità dei suoli e quindi delle percentuali minime di superficie del lotto, in quanto quasi l'intera area esterna risulta pavimentata con pavimentazione in autobloccanti, tuttavia, non potendo eseguire indagini di carattere invasivo ed in considerazione del fatto che la vigente normativa regionale D.P.G.R. 64R DEL 2013, all'articolo 27 prevede che "2. la superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che: a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili; b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti", si considerano ai fini della presente realizzate tali.

Per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte, a seguito di confronto con l'Amministrazione comunale, è emersa la necessità di dover presentare un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 con la corresponsione, in via cautelativa, della sanzione massima prevista pari ad €. 5.164,00 alla quale deve essere sommato il costo della relativa pratica edilizia che viene complessivamente stimato in €. 3.000,00 complessivi.

Il sottoscritto evidenzia in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile il tutto come sopra esposto sulla base di accurate verifiche che, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, non risulta possibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, è evidente la impossibilità di sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria completa e conseguente alla presentazione di idonee pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che non è stato possibile reperire né la pratica sismica né i relativi collaudi, non potendo di fatto verificare tali aspetti.

Le somme sopra indicate verranno detratte dalla valutazione finale.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Si rinvia al medesimo paragrafo del bene n. 2.



### **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.



Si rinvia al medesimo paragrafo del bene n. 2.



### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente condominio.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non esiste condominio.

## **LOTTO 3**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m.



### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile e si rileva la sua completezza.



## TITOLARITÀ

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

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



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

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

Inoltre si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 06/02/2016 come da certificato di morte rilasciato dall'anagrafe di Pieve a Nievole in data 20/02/2021 (Allegato n. 1) e non risulta presentata all'Agenzia delle Entrate la relativa denuncia di successione.



## CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con:

- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- via Empolese
- proprietà dell'esecutato per più lati



## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Negoziò                                      | 97,00 mq         | 111,00 mq        | 1,00         | 121,00 mq                | 0,00 m   | T     |
| Resede esclusiva                             | 17,00 mq         | 17,00 mq         | 0,10         | 1,70 mq                  | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>122,70 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>122,70 mq</b>         |          |       |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---------|-----------|----------------|
|---------|-----------|----------------|





|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/12/2006 al 27/11/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 2011, Sub. 7<br>Categoria C1<br>Cl.5, Cons. 101<br>Rendita € 3.713,94<br>Piano T                                |
| Dal 27/11/2007 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 2011, Sub. 7<br>Categoria C1<br>Cl.5, Cons. 101<br>Rendita € 3.713,94<br>Piano T                                |
| Dal 09/11/2015 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 2011, Sub. 7<br>Categoria C1<br>Cl.5, Cons. 101<br>Superficie catastale 118 mq<br>Rendita € 3.713,94<br>Piano T |

Relativamente alla storia catastale del presente bene si precisa che la descrizione sopra indicata è generata dalle seguenti variazioni:

mappale n. 2011 subalterni n. 7

- 1) Variazione del 07/12/2006 protocollo n. PT0091856 in atti dal 07/12/1986 per ristrutturazione - frazionamento e fusione n. 6848/2006 dalle u.u.i. mappale n. 2011 subalterni n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5, mappale n. 374 subalterno n. 8
- 2) Variazione del 22/08/1997 protocollo n. B00963.1 in atti dal 22/08/1997 per divisione ed ampliamento dalla u.i. mappale n. 389
- 3) Variazione del 22/08/1997 protocollo n. B00963.3 in atti dal 09/10/1997 per rettifica al classamento proposto relativamente alla u.i. mappale n. 2011 subalterno n. 2
- 4) Variazione del 22/08/1997 protocollo n. B00963.2 in atti dal 22/08/1997 per variazione al classamento relativamente alla u.i. mappale n. 2011 subalterno n. 3
- 5) Variazione del 22/08/1997 protocollo n. B00963.2 in atti dal 22/08/1997 per variazione al classamento relativamente alla u.i. mappale n. 2011 subalterno n. 4
- 6) Costituzione del 02/03/1988 in atti dal 23/06/1997 protocollo n. 20B.1/1988 con la quale veniva costituita il mappale n. 1808; Variazione 22/08/1997 protocollo n. B00962.1 in atti dal 22/08/1997 per variazione corte e cambio di destinazione relativamente alla u.i. mappale n. 2011 subalterno n. 5
- 7) Variazione del 22/08/1997 protocollo n. B00962.2 in atti dal 09/10/1997 per rettifica al classamento relativamente alla u.i. mappale n. 2011 subalterno n. 5
- 8) Variazione del 22/08/1997 protocollo n. B00965.1 in atti dal 22/08/1997 per recupero situazione pregressa afferenti a 6/374/7 e successiva variazione del 22/08/1997 protocollo n. B00965.2 in atti dal 04/10/1997 per rettifica al classamento relativamente alla u.i. mappale n. 374 subalterno n. 8

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 6      | 2011  | 7    |                     | C1        | 5      | 101         | 118 mq               | 3713,94 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica non risultano conformi dal punto di vista catastale per difformità grafiche e distributive. Per la detta regolarizzazione sarà necessario procedere con un aggiornamento catastale mediante la presentazione di una procedura docfa il cui costo complessivo viene stimato in €. 750,00 comprensivo di diritti erariali ed onorario tecnico che saranno detratte dalla valutazione finale.

Si allega alla presente:

- visura catastale storica (Allegato n. 31)
- planimetria catastale (Allegato n. 32)
- elaborato planimetrico (Allegato n. 4)

## PRECISAZIONI

Si evidenzia che allo stato attuale il locale secondario della presente unità immobiliare risulta collegato da un'ampia apertura che di fatto lo rende un'unica unità funzionale con i locali adiacenti che però costituiscono il lotto n. 4. Tale aspetto è presente anche nel corridoio che conduce al piccolo wc esterno dove sono presenti, oltre a due finestre delle porzioni immobiliari che costituiscono il lotto n. 1, ed una porta di collegamento con i locali adiacenti che costituiscono il lotto n. 4.

L'unità immobiliare in oggetto dovrà inoltre essere dotata di nuovo impianto elettrico indipendente, in quanto

l'impianto termico ed idrico non sono presenti, mentre l'elettrico è collegato con quello del lotto n. 4, pertanto si ritiene necessario la separazione mediante un'adeguamento del quello esistente il cui costo è stimato in euro 2.500,00 oltre ai costi per la chiusura delle porte di collegamento con il lotto n. 4 che vengono stimati in complessivi euro 2.000,00.

Detti costi saranno detratti dalla valutazione finale.



## STATO CONSERVATIVO

---

Le porzioni immobiliari in oggetto si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato discreto, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica solo elettrica, per quest'ultima non è stato possibile determinarne la relativa conformità né reperire le dichiarazioni di conformità e verificarne l'effettivo funzionamento; l'impianto di riscaldamento non risulta presente. Il corridoio che dal locale secondario conduce al piccolo wc risulta solo in parte coperto con una struttura posticcia ed in completo degrado, su tale area si affacciano due finestre del fabbricato confinante che è rappresentato nella presente perizia quale bene n. 1 e lotto n. 1 ed una porta che collega ai locali di cui al bene n. 5 e lotto n. 4.

## PARTI COMUNI

---

Si precisa che il presente bene n. 4 che costituisce il lotto n. 3, ha diritti sulla corrispondente quota di proprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non rilevate e/o verificate

Esposizione: -

Str. verticali: c.a. - tamponamenti

Solai: non rilevati e/o verificati

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in laterizio

Pareti esterne ed interne: intonacate

Pavimentazione interna: gres

Infissi esterni ed interni: in metallo

Volte: -

Scale: -

Impianto elettrico: esterno ma non verificato il funzionamento e la relativa conformità

Terreno esclusivo: piccolo resede frontale

Posto auto: -

Soffitta, cantina o simili: -

Dotazioni condominiali: -



## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

A seguito della richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica presso l'anagrafe tributaria dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o di comodato, con nota del 19/10/2020 l'Agenzia ha risposto che non risultano in essere contratti.

Tuttavia, al fine di poter eseguire gli accessi necessari allo svolgimento del presente incarico, è stato necessario prendere contatti, per tramite dell'Avvocato Virginia Manciola quale curatore dell'eredità giacente di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che di fatto ha in uso l'immobile in oggetto che.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                 |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/08/1953 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 22/08/1953  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 08/09/1953  | 347                  | 985                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia                       | 03/09/1953        | 315                                  | 168         |                      |                    |
| Dal 06/05/1957 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 06/05/1957  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 16/05/1957  | 406                  | 636                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia                       | 09/05/1957        | 1786                                 | 178         |                      |                    |
| Dal 17/05/1962 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 17/05/1962  |                      |                    |

|                              |                   |                                      |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 04/06/1962  | 514                  | 979                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 24/05/1962  | 2011                 | 189                |
| Dal 23/09/1963 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 23/09/1963  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 10/10/1963  | 555                  | 1993               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 03/10/1963  | 617                  | 191                |
| Dal 18/01/1964 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 18/01/1964  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I.           | 06/02/1964  | 570                  | 377                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 30/01/1964  | 1371                 | 192                |
| Dal 14/05/1966 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 14/05/1966  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 01/06/1966  | 636                  | 884                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |

|                              |                   |                                      |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | Pescia                               | 26/05/1966  | 856                  | 196                |
| Dal 08/08/1974 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 08/08/1974  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I: di Pescia | 20/08/1974  |                      | 1584               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                      |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

In relazione alla sopra evidenziata provenienza ventennale si precisa che gli atti inseriti sono stati tutti considerati quale provenienza complessiva dell'intero compendio immobiliare pignorato in quanto gli acquisti che si sono susseguiti nel corso degli anni hanno avuto ad oggetto varie porzioni immobiliari, per lo più porzioni di terreni, che complessivamente a seguito delle variazioni catastali (frazionamenti e fusioni) hanno dato origine alle consistenze attuali, ovvero con detti atti, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato le varie porzioni di terreno su cui ha edificato l'intero compendio pignorato. Quale data ultima di riferimento, per ogni singola provenienza, è stata indicata quella dell'aggiornamento ipotecario eseguito dal sottoscritto, ovvero 27 novembre 2020. Si precisa altresì che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 06/02/2016 ed alla data del 27 novembre 2020 non risulta trascritta la relativa denuncia di successione che peraltro, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 19 ottobre 2020 (Allegato n. 11), a tale data non risultava ancora depositata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 27/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 08/02/2002  
Reg. gen. 674 - Reg. part. 171

Quota: 1/1  
Importo: € 720.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 360.000,00  
Rogante: Notaio Elena Mantellassi  
Data: 06/02/2002  
N° repertorio: 16226



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 01/03/2002  
Reg. gen. 1081 - Reg. part. 253  
Quota: 1/1

Importo: € 720.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 360.000,00  
Rogante: Notaio Elena Mantellassi  
Data: 06/02/2002  
N° repertorio: 16226

Note: La presente iscrizione è in rettifica della precedente r.p. 171/2002. A margine della presente risultano due annotazioni: 1) r.p. 1395 del 13/10/2007 per restrizioni beni con cui è stato svincolata l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati nel foglio n. 6 mappale n. 2011 subalterno n. 6; 2) r.p. 1019 del 03/12/2010 per cessione dell'ipoteca a favore di ICCREA Istituto Centrale del Credito Cooperativo S.p.a. con sede in Roma e c.f. 04774801007

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 30/07/2003  
Reg. gen. 4303 - Reg. part. 998  
Quota: 1/1

Importo: € 165.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 159.243,27  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 17/04/2003  
N° repertorio: 324



- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01

Iscritto a Pescia il 16/10/2007  
Reg. gen. 7227 - Reg. part. 2198  
Quota: 1/1

Importo: € 403.433,34  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 201.716,67  
Rogante: Equitalia GET S.p.a.  
Data: 08/10/2007  
N° repertorio: 105694/89



- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01

Iscritto a Pescia il 11/07/2008  
Reg. gen. 3849 - Reg. part. 988  
Quota: 1/1



Importo: € 469.306,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 234.653,30  
Rogante: Equitalia GET S.p.a.  
Data: 21/06/2008  
N° repertorio: 100775/89

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescia il 10/03/2009  
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 224  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 15.053,66  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 12/01/2009  
N° repertorio: 8

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 10/11/2011  
Reg. gen. 4305 - Reg. part. 832  
Quota: 1/1  
Importo: € 42.400,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 40.072,23  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/03/2011  
N° repertorio: 495



### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 07/12/2009  
Reg. gen. 6035 - Reg. part. 3401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/09/2012  
Reg. gen. 3449 - Reg. part. 2451  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 10/07/2020  
Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1827  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Si allega alla presente:

- elenco formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 12)
- elenco formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 13)
- nota di iscrizione rp 171\_2002 (Allegato n. 21)
- nota di iscrizione rp 253\_2002 (Allegato n. 22)
- nota di iscrizione rp 998\_2003 (Allegato n. 23)
- nota di iscrizione rp 2198\_2007 (Allegato n. 14)
- nota di iscrizione rp 988\_2008 (Allegato n. 24)
- nota di iscrizione rp 224\_2009 (Allegato n. 15)
- nota di trascrizione rp 3401\_2009 (Allegato n. 17)
- nota di iscrizione rp 832\_2011 (Allegato n. 18)
- nota di trascrizione rp 2451\_2012 (Allegato n. 19)
- nota di trascrizione rp 1827\_2020 (Allegato n. 20)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il vigente regolamento urbanistico l'immobile in oggetto ricade in zona urbanistica B4 che è regolamentato dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (tuttavia si rimanda agli strumenti urbanistici vigenti):

Art. 21 – Aree edificate a prevalente funzione residenziale (ZONE "B")

1. Sono classificate zone "B" le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e definite zone territoriali omogenee "B" dal DM 1444 del 2.04.68 art.2.

Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno delle zone B "ambiti territoriali omogenei" in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche e/o edilizie:

B1 - Aree urbane di saturazione

B2-B3-B4 - Aree urbane di completamento

COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO N.2 - NTA

21.1 – Aree urbane di saturazione (B1)

1. Sono le parti del territorio urbano da considerare totalmente edificate; gli interventi diretti sui singoli edifici ed in particolar modo quelli di sostituzione edilizia d'immobili privi di valore, dovranno tener conto delle tipologie d'insediamento esistenti ed inserirsi nel tessuto urbano con opportuni criteri formali.

2. Per gli interventi di sopraelevazione degli edifici privi di valore, se ammessi dalle NTA, la progettazione dovrà verificare l'inserimento nel contesto delle linee di gronda degli edifici adiacenti mediante elaborati che documentino lo stato attuale degli edifici adiacenti e quelli oggetto dell'intervento. A tale scopo sarà obbligatoria l'acquisizione preventiva degli atti di assenso comunque denominati di cui alla legislazione vigente.

SOTTOZONA RC N. piani H max

B1

Aggregazioni lineari di edifici plurifamiliari in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità principale >50% 3 10,50

I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato

21.2 – Aree urbane di completamento (B2 - B3 - B4)

Sono le parti del territorio urbano di recente edificazione prive di particolari valori ambientali dove coesistono edifici assimilabili alla tipologia mono-bifamiliare isolata (ville, villini, edifici di forma compatta a due piani), edifici plurifamiliari isolati, schiere e case in linea anche oltre i due piani.

In tali ambiti le tipologie e le densità edilizie rappresentano talvolta tessuti edilizi omogenei (sottozona B2 e

B3); in alcune situazioni compaiono peraltro tipologie edilizie disomogenee che danno luogo a situazioni di disordine morfologico dove sarebbe auspicabile quantomeno un riordino delle caratteristiche estetiche dei manufatti, delle pertinenze e degli accessi (sottozona B4).

Tali zone si suddividono, in funzione delle caratteristiche tipologiche e di densità edilizia nelle seguenti Sottozone:

SOTTOZONA RC N. piani H max B2 Edifici mono o bifamiliari isolati <40% 2 7,50 B3 Edifici plurifamiliari isolati, schiere, case in linea <40% 4 13,50 B4 Aggregazione di edifici non omogenei <40% 3 10,50 I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO N.2 – NTA

#### 21.3 - Classificazione delle aree inedificate nelle zone B

1. All'interno delle zone B le aree sono così classificate:

- Aree destinate ad usi pubblici, o per attività collettive, o vincolate ad usi specifici - Aree edificabili di pertinenza all'edificio esistente: sono le aree destinate ad eventuali ampliamenti degli edifici esistenti con le modalità fissate dalla normativa di cui all'articolo 21.5 delle presenti NTA.

- Aree edificabili e di completamento: nelle tavole del RU queste aree sono individuate e segnate con apposito numero, sigla o simbolo grafico che rimanda alla normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti N.T.A. Che ne fissa le modalità d'intervento (parametri urbanistici, tipologia, destinazione d'uso, capacità massima edificatoria, sostenibilità ambientale).

#### 21.4 - Destinazione d'uso degli immobili nelle zone B

1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono le seguenti:

- residenza
- attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano
- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato)
- ristoranti, bar, esercizi pubblici
- sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, religiose, sportive
- attrezzature sociali pubbliche e collettive
- uffici pubblici e privati
- locali per il tempo libero

- alberghi, pensioni, strutture ricettive in genere

2. Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili.
- commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari.
- tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali.

3. Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso, potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile.

#### 21.5 - Interventi ammessi sugli immobili nelle zone B

1. Sugli immobili inclusi nelle zone "B" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi.

2. Sugli immobili privi di valore storico-architettonico-ambientale sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 12 delle presenti NTA, nonché le integrazioni planivolumetriche "UNA TANTUM" di seguito elencate:

a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina ad unità immobiliare con destinazione residenziale per una superficie netta non superiore a mq.30; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
- eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati;
- altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml.2,40
- localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti

b) Rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile per edifici fino a due piani fuori terra.  
c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle distanze legali, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia congruo dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti delle volumetrie

complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che non siano create nuove unità abitative e che tali volumi soddisfino in prima istanza l'esigenza dei parcheggi privati (P2) sul totale della volumetria in oggetto e secondo le indicazioni di cui all'art.23.5, a linea Residenza.

d) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi:

- per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.50;
- per alloggi con superficie utile compresa fra i mq.100 e mq.120 aumento della superficie utile lorda di mq.40;
- per alloggi con superficie utile superiore ai 120 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.30.

e) Sopraelevazione degli edifici residenziali unifamiliari isolati composti di un solo piano fuori terra al fine di un nuovo piano abitabile. L'intervento è ammesso alle seguenti condizioni:

- il rialzamento è ammesso limitatamente sul perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie - l'intervento non può comportare più di una unità immobiliare aggiuntiva
- non sono ammessi incrementi di superficie coperta
- l'altezza può essere incrementata sino al limite massimo di ml 7,50

### 3. Modalità e condizione di attuazione degli interventi

Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

### INTERVENTI "UNA TANTUM" AMMESSI NELLE SOTTOZONE

#### ZONA

- a) Posto macchina
- b) Rialzamento sottotetto
- c) Riorganizzazione corpi secondari
- d) Ampliamento corpo principale
- e) Sopraelevazione edifici unifamiliari

B1 \* (1) \*

B2 \* \* \* \* \*

B3 \* (2) (2)

B4 \* \* \* \* \*

#### 21.6 - Interventi di completamento IUC n° e B n°

1. Come previsto all'art.10 delle presenti NTA, il RU prevede interventi diretti di completamento del tessuto residenziale. La normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti NTA definisce i parametri d'intervento.

#### 21.7 - Limite al dimensionamento dei nuovi alloggi

1. Tenuto conto del valore degli edifici esistenti secondo i disposti di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme, sono ammessi frazionamenti della consistenza attuale degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore; tuttavia sia per le trasformazioni di edifici esistenti che per le nuove costruzioni non sono ammessi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65.

2. Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del C.C., potranno essere previsti alloggi di superficie utile lorda di mq 45 nelle quantità indicate dalla convenzione attinente a Piani Attuativi convenzionati.

21.8 - Realizzazione di parcheggi privati a seguito di frazionamento di proprietà residenziali o di trasformazione ad uso commerciale per esercizi di vicinato

1. A seguito di frazionamento della consistenza attuale degli edifici esistenti e quindi dell'aumento delle unità immobiliari ad uso abitativo, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.23.5 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto.

2. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art. 23.5 delle presenti NTA, è individuato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.

3. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi.

21.9 - Ampliamento "una tantum" di edifici destinati ad attività non residenziali

1. Per gli edifici presenti nelle zone "B" con destinazione non residenziale e prevista nell'art.21.4 delle NTA, non riconducibili a garage o annessi, sono consentiti ampliamenti "una tantum" di mq 40,00 di superficie utile lorda.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta agibile.

Si precisa che la costruzione delle porzioni immobiliari di cui trattasi iniziata antecedentemente al 1° settembre 1967, l'attuale conformazione urbanistica è stata legittimata dal rilascio dei seguenti atti amministrativi da parte del comune di Pieve a Nievole:

- Nulla Osta del 08.05.1951 rilasciato dal citato Comune al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la costruzione di un laboratorio (locale principale);
- Nulla Osta del 18.12.1957 (P.E.42/57) rilasciato dal citato Comune al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la costruzione di un locale rimessa - magazzino (locale secondario);
- Concessione Edilizia n. 27 del 14.03.1990 (data del ritiro - P.E. n. 27/90), per opere sull'intero complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare in esame;
- Concessione Edilizia n. 99 del 15.07.1993 per completamento opere;
- Concessione Edilizia n. 126 del 15.07.1994 per completamento opere;
- Denuncia di Inizio Attività n. 112/2006 del 12.07.2006 protocollo n. 13.939, con comunicazione di inizio lavori depositata in data 28.11.2006 al n. 21937/VI/3 e conseguente fine lavori parziale depositata in data 26.01.2007 al n. 1753/VI/3 di protocollo.

### **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.



Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati all'ultima pratica edilizia cui sopra emergono alcune difformità per lo più di carattere grafico e distributivo. In particolare si precisa che sono state riscontrate difformità riconducibili a spostamenti delle aperture, lievi traslazioni delle murature interne ed esterne e lievi differenze negli spessori delle murature, oltre che ad opere interne relative a diversa distribuzione degli spazi interni per la mancata realizzazione di un servizio igienico e relativo antibagno e mancanza del tamponamento della porta di collegamento con il locale adiacente. Per la regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di "accertamento di conformità a sanatoria" ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 64/2015 secondo il quale "il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso" nonchè per carattere cautelativo, si ritiene di considerare la sanzione massima e quindi detta sanatoria viene complessivamente stimata dal sottoscritto in euro 8.500,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici).

Detti costi saranno detratti dalla valutazione finale.

Il sottoscritto evidenzia in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile il tutto come sopra esposto sulla base di accurate verifiche che, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, non risulta possibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, è evidente la impossibilità di sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria completa e conseguente alla presentazione di idonee pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che non è stato possibile reperire né la pratica sismica né i relativi collaudi, non potendo di fatto verificare tali aspetti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta presente condominio.

---

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.



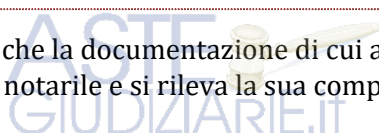
## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile e si rileva la sua completezza.



### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile e si rileva la sua completezza.

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile e si rileva la sua completezza.



## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.**

---

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

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

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

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



Inoltre si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 06/02/2016 come da certificato di morte rilasciato dall'anagrafe di Pieve a Nievole in data 20/02/2021 (Allegato n. 1) e non risulta presentata all'Agenzia delle Entrate la relativa denuncia di successione.





## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

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

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



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

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

Si precisa che l'intestazione catastale non corrisponde alle risultanze dei pubblici uffici immobiliari in pendenza della volturazione dell'annotamento di inefficacia totale r.p. 986 del 05/11/2009 (Allegato n. 9) con il quale è stato reso inefficace l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 04/04/2003 repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al n. 1152 di registro particolare (Allegato n. 7). Con detto atto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva trasferito, riservandosi il diritto di abitazione e di uso vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Montecatini Terme (PT) il 20/08/1964##.

Inoltre si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 06/02/2016 come da certificato di morte rilasciato dall'anagrafe di Pieve a Nievole in data 20/02/2021 (Allegato n. 1) e non risulta presentata all'Agenzia delle Entrate la relativa denuncia di successione.

## **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

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

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



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

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

Si precisa che l'intestazione catastale non corrisponde alle risultanze dei pubblici uffici immobiliari in pendenza della volturazione dell'annotamento di inefficacia totale r.p. 986 del 05/11/2009 (Allegato n. 9) con il quale è stato reso inefficace l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 04/04/2003 repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al n. 1152 di registro particolare (Allegato n. 7). Con detto atto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva trasferito, riservandosi il diritto di abitazione e di uso vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Montecatini Terme (PT) il 20/08/1964##.

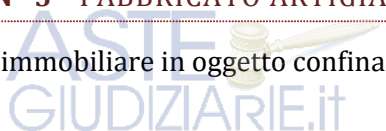
Inoltre si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 06/02/2016 come da certificato di morte rilasciato dall'anagrafe di Pieve a Nievole in data 20/02/2021 (Allegato n. 1) e non risulta presentata all'Agenzia delle Entrate la relativa denuncia di successione.



## **CONFINI**

## **BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.**

L'unità immobiliare in oggetto confina con:



- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- via Empolese

- proprietà dell'esecutato per più lati



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

L'unità immobiliare in oggetto confina con:

- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- proprietà dell'esecutato per più lati



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

L'unità immobiliare in oggetto confina con:

- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- proprietà dell'esecutato per più lati

- via Emilia

**CONSISTENZA**

**BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Laboratorio                                  | 82,50 mq         | 97,00 mq         | 1,00         | 97,00 mq                 | 0,00 m   | T     |
| Magazzino                                    | 67,00 mq         | 74,00 mq         | 0,75         | 55,50 mq                 | 0,00 m   | T     |
| Resede                                       | 125,00 mq        | 125,00 mq        | 0,05         | 6,25 mq                  | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>158,75 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>158,75 mq</b>         |          |       |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che nella presente consistenza non è indicato il locale posto sul retro di quello principale in quanto ritenuto non legittimo (si rimanda al relativo paragrafo della conformità edilizia) ed è stata invece considerata



la relativa area quale resede.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno                                      | 550,00 mq        | 550,00 mq        | 0,05         | 27,50 mq                 | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>27,50 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>27,50 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il presente bene viene parametrato ai fini della stima al bene n. 5.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno                                      | 111,00 mq        | 111,00 mq        | 0,05         | 5,55 mq                  | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>5,55 mq</b>           |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>5,55 mq</b>           |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il presente bene viene parametrato ai fini della stima al bene n. 5.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 07/12/2006 al 27/11/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 374, Sub. 9<br>Categoria C3<br>Cl.4, Cons. 238 |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Rendita € 897,29<br>Piano T<br>Graffato mappale n. 2011 subalterno n. 8  |
| Dal 27/11/2007 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 374, Sub. 9<br>Categoria C3<br>Cl.4, Cons. 238<br>Rendita € 897,29<br>Piano T<br>Graffato mappale n. 2011 subalterno n. 8                                |
| Dal 09/11/2015 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 6, Part. 374, Sub. 9<br>Categoria C3<br>Cl.4, Cons. 238<br>Superficie catastale 279 mq<br>Rendita € 897,29<br>Piano T<br>Graffato mappale n. 2011 subalterno n. 8 |

Relativamente alla storia catastale del presente bene si precisa che la descrizione sopra indicata è generata dalle seguenti variazioni:

mappale n. 374 subalterni n. 9 unito al mappale n. 2011 subalterni n. 8

- 1) Variazione del 07/12/2006 protocollo n. PT0091856 in atti dal 07/12/1986 per ristrutturazione - frazionamento e fusione n. 6848/2006 dalle u.u.i. mappale n. 2011 subalterni n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5, mappale n. 374 subalterno n. 8
- 2) Variazione del 22/08/1997 protocollo n. B00963.1 in atti dal 22/08/1997 per divisione ed ampliamento dalla u.i. mappale n. 389
- 3) Variazione del 22/08/1997 protocollo n. B00963.3 in atti dal 09/10/1997 per rettifica al classamento proposto relativamente alla u.i. mappale n. 2011 subalterno n. 2
- 4) Variazione del 22/08/1997 protocollo n. B00963.2 in atti dal 22/08/1997 per variazione al classamento relativamente alla u.i. mappale n. 2011 subalterno n. 3
- 5) Variazione del 22/08/1997 protocollo n. B00963.2 in atti dal 22/08/1997 per variazione al classamento relativamente alla u.i. mappale n. 2011 subalterno n. 4
- 6) Costituzione del 02/03/1988 in atti dal 23/06/1997 protocollo n. 20B.1/1988 con la quale veniva costituita il mappale n. 1808; Variazione 22/08/1997 protocollo n. B00962.1 in atti dal 22/08/1997 per variazione corte e cambio di destinazione relativamente alla u.i. mappale n. 2011 subalterno n. 5
- 7) Variazione del 22/08/1997 protocollo n. B00962.2 in atti dal 09/10/1997 per rettifica al classamento relativamente alla u.i. mappale n. 2011 subalterno n. 5
- 8) Variazione del 22/08/1997 protocollo n. B00965.1 in atti dal 22/08/1997 per recupero situazione pregressa afferenti a 6/374/7 e successiva variazione del 22/08/1997 protocollo n. B00965.2 in atti dal 04/10/1997 per rettifica al classamento relativamente alla u.i. mappale n. 374 subalterno n. 8

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/09/1971 al 30/05/1972 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 6, Part. 672<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 110<br>Reddito dominicale € 0,79<br>Reddito agrario € 0,77  |
| Dal 30/05/1972 al 27/05/1997 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 6, Part. 672<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 790<br>Reddito dominicale € 5,67<br>Reddito agrario € 5,51  |
| Dal 27/05/1997 al 01/07/1997 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 6, Part. 672<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 670<br>Reddito dominicale € 4,81<br>Reddito agrario € 4,67  |
| Dal 01/07/1997 al 13/04/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 6, Part. 2010<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 432<br>Reddito dominicale € 3,10<br>Reddito agrario € 3,01 |
| Dal 13/04/1999 al 04/04/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 6, Part. 2010<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 647<br>Reddito dominicale € 4,64<br>Reddito agrario € 4,51 |
| Dal 04/04/2003 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 6, Part. 2010<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 647<br>Reddito dominicale € 4,64<br>Reddito agrario € 4,51 |
| Dal 27/07/2021 al 09/08/2021 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 6, Part. 2312<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 05 50   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | Reddito dominicale € 3,95<br>Reddito agrario € 3,83 |
|--|--|---|

Si precisa che il mappale n. 2312 è stato generato dal frazionamento della preesistente particella n. 2010, il tutto a seguito di Tipo di Frazionamento protocollo n. 22663/2021 del 27/07/2021.

Si precisa che l'intestazione catastale non corrisponde alle risultanze dei pubblici uffici immobiliari (intestazione catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - usufruttuario - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - nudo proprietario ----- intestazione pubblici uffici immobiliari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- proprietario), in pendenza della volturazione dell'annotamento di inefficacia totale r.p. 986 del 05/11/2009 con il quale è stato reso inefficace l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 04/04/2003 repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al n. 1152 di registro particolare.

Con detto atto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva trasferito, riservandosi il diritto di abitazione e di uso vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui seguenti immobili:

- Foglio 6 Particella 815 Subalterno 2
- Foglio 6 Particella 815 Subalterno 3
- Foglio 6 Particella 815 Subalterno 1
- Foglio 6 Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473
- Foglio 6 Particella 2010
- Foglio 6 Particella 673
- Foglio 6 Particella 374 Subalterno 5
- Foglio 6 Particella 374 Subalterno 6

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava; nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/09/1971 al 08/08/1974 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 6, Part. 673, Sub., Porz., Zc.,<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1,<br>Superficie (ha are ca) 220<br>Reddito dominicale € 1,58<br>Reddito agrario € 1,53 |
| Dal 08/08/1974 al 13/04/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 6, Part. 673<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 220<br>Reddito dominicale € 1,58   |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Reddito agrario € 1,53   |
| Dal 13/04/1999 al 04/04/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 6, Part. 673<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 120<br>Reddito dominicale € 0,86<br>Reddito agrario € 0,84       |
| Dal 04/04/2003 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 6, Part. 673<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 120<br>Reddito dominicale € 0,86<br>Reddito agrario € 0,84       |
| Dal 27/07/2021 al 09/08/2021 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 6, Part. 2314<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 00 01 11<br>Reddito dominicale € 0,80<br>Reddito agrario € 0,77 |

Si precisa che il mappale n. 2314 è stato generato dal frazionamento della preesistente particella n. 673, il tutto a seguito di Tipo di Frazionamento protocollo n. 22663/2021 del 27/07/2021.

Si precisa che l'intestazione catastale non corrisponde alle risultanze dei pubblici uffici immobiliari (intestazione catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - usufruttuario - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - nudo proprietario ----- intestazione pubblici uffici immobiliari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*- proprietario), in pendenza della volturazione dell'annotamento di inefficacia totale r.p. 986 del 05/11/2009 con il quale è stato reso inefficace l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 04/04/2003 repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al n. 1152 di registro particolare.

Con detto atto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva trasferito, riservandosi il diritto di abitazione e di uso vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui seguenti immobili:

- Foglio 6 Particella 815 Subalterno 2
- Foglio 6 Particella 815 Subalterno 3
- Foglio 6 Particella 815 Subalterno 1
- Foglio 6 Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473
- Foglio 6 Particella 2010
- Foglio 6 Particella 673
- Foglio 6 Particella 374 Subalterno 5
- Foglio 6 Particella 374 Subalterno 6

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava; nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'.



DATI CATASTALI

**BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |                   |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|-------------------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |                   |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato          |
|                         | 6      | 374   | 9    |                     | C3        | 4      | 238         | 279 mq               | 897,29 € | T     | n. 2011 sub. n. 8 |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica non risultano conformi dal punto di vista catastale per difformità grafiche e distributive. In particolare nella planimetria catastale è presente la consistenza relativa al corpo di fabbrica ritenuto non legittimato e che dovrà essere demolito ed altresì non sono invece presenti le tettoie anch'esse abusive e da demolirsi (vedi paragrafo relativo alla conformità edilizia). Per la detta regolarizzazione sarà necessario procedere con un aggiornamento catastale mediante la presentazione di una procedura docfa il cui costo complessivo viene stimato in €. 750,00 comprensivo di diritti erariali ed onorario tecnico, laddove si dovesse procedere alla regolarizzazione anche delle porzioni abusive sarà necessaria la presentazione di un tipo mappale il cui complessivo costo viene stimato in €. 1.250,00 comprensivo di diritti erariali ed onorario tecnico, che saranno detratte dalla valutazione finale.

Si allega alla presente:

- visura catastale storica (Allegato n. 33)
- planimetria catastale (Allegato n. 34)
- elaborato planimetrico (Allegato n. 4)

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

| 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 | 2312 |  |  |  | Seminativo<br>o arborato | 1 | 00 05 50<br>mq | 3,95 € | 3,83 € |  |
|---|------|--|--|--|--------------------------|---|----------------|--------|--------|--|

### Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva la non conformità catastale in quanto il presente lotto, di fatto adibito a piazzale di sosta e deposito del locale artigianale dovrebbe essere censito al catasto fabbricati e non al catasto terreni. La regolarizzazione di tale aspetto deve essere effettuata mediante la presentazione di un aggiornamento catastale che preveda prima il deposito di un tipo mappale e poi il deposito di un docfa per censire l'area in categoria F1 (area urbana). Il costo complessivo di dette opere viene stimato in complessivi euro 1.200,00 oltre oneri fiscali comprensivi dei relativi diritti erariali.

Tale costo sarà detratto dalla valutazione finale.

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.

| 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                    | 2314  |      |       |                     | Seminativo<br>o arborato | 1      | 00 01 11<br>mq        | 0,8 €              | 0,77 €          |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva la non conformità catastale in quanto il presente lotto, di fatto adibito a piazzale di sosta e deposito del locale artigianale dovrebbe essere censito al catasto fabbricati e non al catasto terreni. La regolarizzazione di tale aspetto deve essere effettuata mediante la presentazione di un aggiornamento catastale che preveda prima il deposito di un tipo mappale e poi il deposito di un docfa per censire l'area in categoria F1 (area urbana). Il costo complessivo di dette opere è complessivamente riportato nel relativo paragrafo del bene n. 6.

### PRECISAZIONI

### BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.

Si evidenzia che (come meglio descritto al relativo paragrafo della conformità edilizia) il corpo di fabbrica comprendente i tre vani ad uso magazzino ubicato sul retro del laboratorio nord, a giudizio dello scrivente risulta edificato in assenza di permesso.

Verificando l'intera storia urbanistica dell'intero compendio immobiliare è stato possibile rilevare che:

- 1) nei grafici allegati al nulla osta n. 42/'57 tale manufatto non viene rappresentato e nella sua ubicazione viene evidenziata la presenza del confine con altra proprietà - 2) nei grafici allegati al nulla osta n. 69/'65 tale manufatto non viene rappresentato - 3) nei grafici allegati al nulla osta rilasciato in data 02/12/1971 non viene rappresentato - 4) nei grafici allegati alla licenza edilizia n. 99/'76 viene rappresentato graficamente ma non è oggetto della licenza - 5) nei grafici allegati alla concessione edilizia n. 1056/'01 viene rappresentato graficamente ma non è oggetto del condono edilizio. Pertanto a titolo cautelativo il presente corpo di fabbrica viene considerato non legittimo e dovrà essere demolito;
- le tettoie presenti sull'intero fronte nord dei due vani legittimi e la copertura realizzata con struttura in ferro e onduline plastiche realizzata per coprire la corte posteriore, sono state realizzate in assenza di titoli abilitativi e dovranno essere demolite;

Si evidenzia che allo stato attuale il locale secondario della presente unità immobiliare risulta collegato da un'ampia apertura che di fatto lo rende un'unica unità funzionale con i locali adiacenti che però costituiscono il lotto n. 3. Tale aspetto è presente anche nella presenza di una porta di collegamento con i locali adiacenti che costituiscono sempre il lotto n. 3. I costi relativi alle opere di cui trattasi sono stati computati nel lotto n. 3 e pertanto non vengono considerati in questo paragrafo.

Gli oneri stimati per la demolizione delle porzioni non legittime e non sanabili, oltre all'adeguamento dell'impianto elettrico per renderlo indipendente dalla porzione installata nell'unità di cui al lotto n. 3, sono pari a €. 30.000,00-

Le somme sopra indicate verranno detratte dalla valutazione finale.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.**

Le porzioni immobiliari in oggetto si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato medio, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica solo elettrica, per quest'ultima non è stato possibile determinarne la relativa conformità né reperire le dichiarazioni di conformità e verificarne l'effettivo funzionamento; l'impianto di riscaldamento non risulta presente.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.**

Si precisa che il presente bene n. 5 che costituisce con i beni n. 6 e 7 il lotto n. 4, ha diritti sulla corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fondazioni, muri maestri, travi, terreno su cui sorge il fabbricato ecc.) ed in particolare sulle parti comuni evidenziate nell'elaborato planimetrico attualmente in atti (Allegato n. 4) ovvero:

- mappale n. 374 subalterno n. 5 - B C N C, CORTE COMUNE AI MAPPALI 374 SUB. 3-314, 374 SUB. 4-474, 374 SUB. 7-473 E 374 SUB. 9 - 2011 SUB. 8.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.**

---

Fondazioni: non rilevate e/o verificate  
Esposizione: -  
Str. verticali: muratura facciavista  
Solai: non rilevati e/o verificati  
Copertura: a falda  
Manto di copertura: tegole in laterizio  
Pareti esterne ed interne: facciavista / intonaco  
Pavimentazione interna: -  
Infissi esterni ed interni: in anodizzato  
Volte: -  
Scale: -  
Impianto elettrico esterno non verificato il funzionamento e la relativa conformità  
Terreno esclusivo: resede  
Posto auto: -  
Soffitta, cantina o simili: -  
Dotazioni condominiali: -



### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Trattasi di area completamente pavimentata con pavimentazione in autobloccanti.

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Trattasi di ampio appezzamento di terreno interamente pavimentato con pavimentazione in autobloccanti, adibito a piazzale di parcheggio e di deposito del fabbricato a destinazione artigianale descritto quale bene n. 5. L'area, in continuità con il precedente bene n. 6, risulta accessibile dalla via Emilia a mezzo di cancello carrabile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.**

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

A seguito della richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica presso l'anagrafe tributaria dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o di comodato, con nota del 19/10/2020 l'Agenzia ha risposto che non risultano in essere contratti.

Tuttavia, al fine di poter eseguire gli accessi necessari allo svolgimento del presente incarico, è stato necessario prendere contatti, per tramite dell'Avvocato Virginia Manciola quale curatore dell'eredità giacente di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che di fatto ha in uso l'immobile in oggetto.



## BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

A seguito della richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica presso l'anagrafe tributaria dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o di comodato, con nota del 19/10/2020 l'Agenzia ha risposto che non risultano in essere contratti.

Tuttavia, al fine di poter eseguire gli accessi necessari allo svolgimento del presente incarico, è stato necessario prendere contatti, per tramite dell'Avvocato Virginia Manciola quale curatore dell'eredità giacente di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che di fatto ha in uso l'immobile in oggetto.

## BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

A seguito della richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica presso l'anagrafe tributaria dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o di comodato, con nota del 19/10/2020 l'Agenzia ha risposto che non risultano in essere contratti.

Tuttavia, al fine di poter eseguire gli accessi necessari allo svolgimento del presente incarico, è stato necessario prendere contatti, per tramite dell'Avvocato Virginia Manciola quale curatore dell'eredità giacente di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che di fatto ha in uso l'immobile in oggetto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                 |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 22/08/1953 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | Compravendita                        |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                              | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 22/08/1953 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione                         |            |               |             |
|                              |                   | Presso                               | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 08/09/1953 | 347           | 985         |
|                              |                   | Registrazione                        |            |               |             |
|                              |                   | Presso                               | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |

|                              |                   |                                      |                   |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | Pescia                               | 03/09/1953        | 315                  | 168                |
| Dal 06/05/1957 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 06/05/1957        |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 16/05/1957        | 406                  | 636                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia                       | 09/05/1957        | 1786                                 | 178               |                      |                    |
| Dal 17/05/1962 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 17/05/1962        |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 04/06/1962        | 514                  | 979                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia                       | 24/05/1962        | 2011                                 | 189               |                      |                    |
| Dal 23/09/1963 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 23/09/1963        |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 10/10/1963        | 555                  | 1993               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia                       | 03/10/1963        | 617                                  | 191               |                      |                    |
| Dal 18/01/1964 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 18/01/1964        |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>                     | <b>Reg. part.</b> |                      |                    |

|  |                   |  |                   |                      |                    |
|--|-------------------|--|-------------------|----------------------|--------------------|
|  |                   | Conservatoria dei R.R.I.I.                 | 06/02/1964        | 570                  | 377                |
| <b>Registrazione</b>                       |                   |  |                   |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|  |                   | Pescia                                     | 30/01/1964        | 1371                 | 192                |
| Dal <b>14/05/1966</b> al <b>27/11/2020</b> | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                       |                   |                      |                    |
|  |                   | <b>Rogante</b>                             | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|  |                   | Notaio Giovanni Massari                    | 14/05/1966        |                      |                    |
|  |                   | <b>Trascrizione</b>                        |                   |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|  |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia       | 01/06/1966        | 636                  | 884                |
|  |                   | <b>Registrazione</b>                       |                   |                      |                    |
|  |                   | <b>Presso</b>                              | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|  |                   | Pescia                                     | 26/05/1966        | 856                  | 196                |
|  |                   | Dal <b>08/08/1974</b> al <b>27/11/2020</b> | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b> |                    |
| <b>Rogante</b>                             | <b>Data</b>       |  |                   | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
| Notaio Elio Di Gloria                      | 08/08/1974        |  |                   |                      |                    |
| <b>Trascrizione</b>                        |                   |  |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>                              | <b>Data</b>       |  |                   | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
| Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia       | 20/08/1974        |  |                   |                      | 1584               |
| <b>Registrazione</b>                       |                   |  |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>                              | <b>Data</b>       |  |                   | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|  |                   |  |                   |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

In relazione alla sopra evidenziata provenienza ventennale si precisa che gli atti inseriti sono stati tutti considerati quale provenienza complessiva dell'intero compendio immobiliare pignorato in quanto gli acquisti che si sono susseguiti nel corso degli anni hanno avuto ad oggetto varie porzioni immobiliari, per lo più porzioni di terreni, che complessivamente a seguito delle variazioni catastali (frazionamenti e fusioni) hanno dato origine alle consistenze attuali, ovvero con detti atti, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato le varie porzioni di terreno su cui ha edificato l'intero compendio pignorato. Quale data ultima di riferimento, per ogni singola provenienza, è stata indicata quella dell'aggiornamento ipotecario eseguito dal sottoscritto, ovvero 27 novembre 2020. Si precisa altresì che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 06/02/2016 ed alla data del 27 novembre 2020 non risulta trascritta la relativa denuncia di successione che peraltro, come da comunicazione



dell'Agenzia delle Entrate del 19 ottobre 2020 (Allegato n. 11), a tale data non risultava ancora depositata.



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                 |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/08/1953 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 22/08/1953  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 08/09/1953  | 347                  | 985                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia                       | 03/09/1953        | 315                                  | 168         |                      |                    |
| Dal 06/05/1957 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 06/05/1957  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 16/05/1957  | 406                  | 636                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Pescia                       | 09/05/1957        | 1786                                 | 178         |                      |                    |
| Dal 17/05/1962 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 17/05/1962  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 04/06/1962  | 514                  | 979                |
| <b>Registrazione</b>         |                   |                                      |             |                      |                    |

|                              |                   |                                      |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 24/05/1962  | 2011                 | 189                |
| Dal 23/09/1963 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 23/09/1963  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 10/10/1963  | 555                  | 1993               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 03/10/1963  | 617                  | 191                |
| Dal 18/01/1964 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 18/01/1964  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I.           | 06/02/1964  | 570                  | 377                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 30/01/1964  | 1371                 | 192                |
| Dal 14/05/1966 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 14/05/1966  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 01/06/1966  | 636                  | 884                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 26/05/1966  | 856                  | 196                |
| Dal 08/08/1974 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 08/08/1974  |                      |                    |

| Trascrizione                         |            |           |            |
|--------------------------------------|------------|-----------|------------|
| Presso                               | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
| Conservatoria dei R.R.I.I: di Pescia | 20/08/1974 |           | 1584       |
| Registrazione                        |            |           |            |
| Presso                               | Data       | Reg. N°   | Vol. N°    |
|                                      |            |           |            |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

In relazione alla sopra evidenziata provenienza ventennale si precisa che gli atti inseriti sono stati tutti considerati quale provenienza complessiva dell'intero compendio immobiliare pignorato in quanto gli acquisti che si sono susseguiti nel corso degli anni hanno avuto ad oggetto varie porzioni immobiliari, per lo più porzioni di terreni, che complessivamente a seguito delle variazioni catastali (frazionamenti e fusioni) hanno dato origine alle consistenze attuali, ovvero con detti atti, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato le varie porzioni di terreno su cui ha edificato l'intero compendio pignorato. Quale data ultima di riferimento, per ogni singola provenienza, è stata indicata quella dell'aggiornamento ipotecario eseguito dal sottoscritto, ovvero 27 novembre 2020. Si precisa altresì che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 06/02/2016 ed alla data del 27 novembre 2020 non risulta trascritta la relativa denuncia di successione che peraltro, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 19 ottobre 2020 (Allegato n. 11), a tale data non risultava ancora depositata.

In relazione alle formalità riportate nel relativo paragrafo si precisa quanto segue:

- in data 04/04/2003 con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al r.p. n. 1152 (Allegato n. 7) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva, riservandosi il diritto di abitazione ed uso sua vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili censiti al catasto fabbricati e terreni, Foglio 6, Particella 815 Subalterno 2, Particella 815 Subalterno 3, Particella 815 Subalterno 1, Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473, Particella 2010, Particella 673, Particella 374 Subalterno 5, Particella 374 Subalterno 6.

- in data 20/10/2003 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 915 (Allegato n. 8) relativa alla trascrizione di domanda giudiziale.

- in data 05/11/2009 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 986 (Allegato n. 9) relativa ad inefficacia totale.

N.B. Si precisa che l'errata intestazione catastale deriva dalla mancata voltura a seguito dell'inefficacia totale sopra indicata.

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che:

1) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 16/09/2014 ed a seguito della sopra citata annotazione r.p. 986/2009 non risultava proprietario degli immobili oggetto della presente esecuzione.

2) con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 (Allegato n. 10) veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava, trascrivendo la stessa sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio n. 6 mappale n. 374 subalterno n. 7 accorpato al mappale n. 473 (oggetto della presente esecuzione immobiliare). Nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                 |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/08/1953 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 22/08/1953  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 08/09/1953  | 347                  | 985                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 03/09/1953  | 315                  | 168                |
| Dal 06/05/1957 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 06/05/1957  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 16/05/1957  | 406                  | 636                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 09/05/1957  | 1786                 | 178                |
| Dal 17/05/1962 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 17/05/1962  |                      |                    |
| <b>Trascrizione</b>          |                   |                                      |             |                      |                    |

|                              |                   |                                      |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 04/06/1962  | 514                  | 979                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 24/05/1962  | 2011                 | 189                |
| Dal 23/09/1963 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 23/09/1963  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 10/10/1963  | 555                  | 1993               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 03/10/1963  | 617                  | 191                |
| Dal 18/01/1964 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 18/01/1964  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I.           | 06/02/1964  | 570                  | 377                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 30/01/1964  | 1371                 | 192                |
| Dal 14/05/1966 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 14/05/1966  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 01/06/1966  | 636                  | 884                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 26/05/1966  | 856                  | 196                |

|   |                   |                                    |             |                      |                    |
|---|-------------------|------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>08/08/1974</b> al<br><b>27/11/2020</b> | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>               |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Rogante</b>                     | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|   |                   | Notaio Elio Di Gloria              | 08/08/1974  |                      |                    |
|   |                   | <b>Trascrizione</b>                |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                      | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|   |                   | Conservatoria dei R.R.I. di Pescia | 20/08/1974  |                      | 1584               |
|   |                   | <b>Registrazione</b>               |             |                      |                    |
|   |                   | <b>Presso</b>                      | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|   |                   |                                    |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

In relazione alla sopra evidenziata provenienza ventennale si precisa che gli atti inseriti sono stati tutti considerati quale provenienza complessiva dell'intero compendio immobiliare pignorato in quanto gli acquisti che si sono susseguiti nel corso degli anni hanno avuto ad oggetto varie porzioni immobiliari, per lo più porzioni di terreni, che complessivamente a seguito delle variazioni catastali (frazionamenti e fusioni) hanno dato origine alle consistenze attuali, ovvero con detti atti, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato le varie porzioni di terreno su cui ha edificato l'intero compendio pignorato. Quale data ultima di riferimento, per ogni singola provenienza, è stata indicata quella dell'aggiornamento ipotecario eseguito dal sottoscritto, ovvero 27 novembre 2020. Si precisa altresì che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 06/02/2016 ed alla data del 27 novembre 2020 non risulta trascritta la relativa denuncia di successione che peraltro, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 19 ottobre 2020 (Allegato n. 11), a tale data non risultava ancora depositata.

In relazione alle formalità riportate nel relativo paragrafo si precisa quanto segue:

- in data 04/04/2003 con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al r.p. n. 1152 (Allegato n. 7) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva, riservandosi il diritto di abitazione ed uso sua vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili censiti al catasto fabbricati e terreni, Foglio 6, Particella 815 Subalterno 2, Particella 815 Subalterno 3, Particella 815 Subalterno 1, Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473, Particella 2010, Particella 673, Particella 374 Subalterno 5, Particella 374 Subalterno 6.

- in data 20/10/2003 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 915 (Allegato n. 8) relativa alla trascrizione di domanda giudiziale.

- in data 05/11/2009 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 986 (Allegato n. 9) relativa ad inefficacia totale.

N.B. Si precisa che l'errata intestazione catastale deriva dalla mancata voltura a seguito dell'inefficacia totale sopra indicata.

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che:

1) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 16/09/2014 ed a seguito della sopra citata annotazione r.p. 986/2009 non risultava proprietario degli immobili oggetto della presente esecuzione.

2) con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 (Allegato n. 10) veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava, trascrivendo la stessa sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio n. 6 mappale n. 374 subalterno n. 7 accorpato al mappale n. 473 (oggetto della presente esecuzione immobiliare). Nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 27/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 08/02/2002  
Reg. gen. 674 - Reg. part. 171  
Quota: 1/1  
Importo: € 720.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 360.000,00  
Rogante: Notaio Elena Mantellassi  
Data: 06/02/2002  
N° repertorio: 16226
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 01/03/2002  
Reg. gen. 1081 - Reg. part. 253  
Quota: 1/1  
Importo: € 720.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 360.000,00  
Rogante: Notaio Elena Mantellassi  
Data: 06/02/2002  
N° repertorio: 16226  
Note: La presente iscrizione è in rettifica della precedente r.p. 171/2002. A margine della presente



risultano due annotazioni: 1) r.p. 1395 del 13/10/2007 per restrizioni beni con cui è stato svincolata l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati nel foglio n. 6 mappale n. 2011 subalterno n. 6; 2) r.p. 1019 del 03/12/2010 per cessione dell'ipoteca a favore di ICCREA Istituto Centrale del Credito Cooperativo S.p.a. con sede in Roma e c.f. 04774801007

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 30/07/2003  
Reg. gen. 4303 - Reg. part. 998  
Quota: 1/1  
Importo: € 165.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 159.243,27  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 17/04/2003  
N° repertorio: 324
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01  
Iscritto a Pescia il 16/10/2007  
Reg. gen. 7227 - Reg. part. 2198  
Quota: 1/1  
Importo: € 403.433,34  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 201.716,67  
Rogante: Equitalia GET S.p.a.  
Data: 08/10/2007  
N° repertorio: 105694/89
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01  
Iscritto a Pescia il 11/07/2008  
Reg. gen. 3849 - Reg. part. 988  
Quota: 1/1  
Importo: € 469.306,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 234.653,30  
Rogante: Equitalia GET S.p.a.  
Data: 21/06/2008  
N° repertorio: 100775/89
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Pescia il 10/03/2009  
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 224  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 15.053,66  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 12/01/2009  
N° repertorio: 8
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 10/11/2011

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Reg. gen. 4305 - Reg. part. 832  
Quota: 1/1  
Importo: € 42.400,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 40.072,23  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/03/2011  
N° repertorio: 495



### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 07/12/2009  
Reg. gen. 6035 - Reg. part. 3401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/09/2012  
Reg. gen. 3449 - Reg. part. 2451  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 10/07/2020  
Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1827  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Si allega alla presente:

- elenco formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 12)
- elenco formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 13)
- nota di iscrizione rp 171\_2002 (Allegato n. 21)
- nota di iscrizione rp 253\_2002 (Allegato n. 22)
- nota di iscrizione rp 998\_2003 (Allegato n. 23)
- nota di iscrizione rp 2198\_2007 (Allegato n. 14)
- nota di iscrizione rp 988\_2008 (Allegato n. 24)
- nota di iscrizione rp 224\_2009 (Allegato n. 15)
- nota di trascrizione rp 3401\_2009 (Allegato n. 17)
- nota di iscrizione rp 832\_2011 (Allegato n. 18)
- nota di trascrizione rp 2451\_2012 (Allegato n. 19)
- nota di trascrizione rp 1827\_2020 (Allegato n. 20)



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 27/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Pescia il 10/03/2009  
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 224  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 15.053,66  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 12/01/2009  
N° repertorio: 8
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Pescia il 12/10/2009  
Reg. gen. 4921 - Reg. part. 1244  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 151.608,76  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/06/2009  
N° repertorio: 5289
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 10/11/2011  
Reg. gen. 4305 - Reg. part. 832  
Quota: 1/1  
Importo: € 42.400,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 40.072,23  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/03/2011  
N° repertorio: 495

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 07/12/2009  
Reg. gen. 6035 - Reg. part. 3401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 10/07/2020

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1827  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



In relazione alle formalità sopra riportate si precisa quanto segue:

- in data 04/04/2003 con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al r.p. n. 1152 (Allegato n. 7) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva, riservandosi il diritto di abitazione ed uso sua vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili censiti al catasto fabbricati e terreni, Foglio 6, Particella 815 Subalterno 2, Particella 815 Subalterno 3, Particella 815 Subalterno 1, Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473, Particella 2010, Particella 673, Particella 374 Subalterno 5, Particella 374 Subalterno 6.

- in data 20/10/2003 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 915 (Allegato n. 8) relativa alla trascrizione di domanda giudiziale.

- in data 05/11/2009 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 986 (Allegato n. 9) relativa ad inefficacia totale.

- in data 02/10/2003 veniva trascritta domanda giudiziale di accertamento simulazione atti r.p. n. 3230 contro il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- in data 02/10/2003 veniva trascritta domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione r.p. n. 3231 contro il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

N.B. Si precisa che l'errata intestazione catastale deriva dalla mancata voltura a seguito dell'inefficacia totale sopra indicata. Inoltre si evidenzia che dette formalità dovranno essere cancellate.

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che:

1) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 16/09/2014 ed a seguito della sopra citata annotazione r.p. 986/2009 (Allegato n. 9) non risultava proprietario degli immobili oggetto della presente esecuzione.

2) con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 (Allegato n. 10) veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava, trascrivendo la stessa sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio n. 6 mappale n. 374 subalterno n. 7 accorpato al mappale n. 473 (oggetto della presente esecuzione immobiliare). Nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'.

Si allega alla presente:

- elenco formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 12)
- elenco formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 13)

- nota di iscrizione rp 224\_2009 (Allegato n. 15)
- nota di iscrizione rp 1244\_2009 (Allegato n. 16)
- nota di trascrizione rp 3401\_2009 (Allegato n. 17)
- nota di iscrizione rp 832\_2011 (Allegato n. 18)
- nota di trascrizione rp 1827\_2020 (Allegato n. 20)



**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 27/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescia il 10/03/2009

Reg. gen. 1094 - Reg. part. 224

Quota: 1/1

Importo: € 35.000,00

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

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

Capitale: € 15.053,66

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 12/01/2009

N° repertorio: 8

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescia il 12/10/2009

Reg. gen. 4921 - Reg. part. 1244

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

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

Capitale: € 151.608,76

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/06/2009

N° repertorio: 5289

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 10/11/2011

Reg. gen. 4305 - Reg. part. 832

Quota: 1/1

Importo: € 42.400,00

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

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

Capitale: € 40.072,23

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/03/2011

N° repertorio: 495



- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 07/12/2009

Reg. gen. 6035 - Reg. part. 3401

Quota: 1/1

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

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

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 10/07/2020

Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1827

Quota: 1/1

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

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



In relazione alle formalità sopra riportate si precisa quanto segue:

- in data 04/04/2003 con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al r.p. n. 1152 (Allegato n. 7) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva, riservandosi il diritto di abitazione ed uso sua vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili censiti al catasto fabbricati e terreni, Foglio 6, Particella 815 Subalterno 2, Particella 815 Subalterno 3, Particella 815 Subalterno 1, Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473, Particella 2010, Particella 673, Particella 374 Subalterno 5, Particella 374 Subalterno 6.

- in data 20/10/2003 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 915 (Allegato n. 8) relativa alla trascrizione di domanda giudiziale.

- in data 05/11/2009 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 986 (Allegato n. 9) relativa ad inefficacia totale.

- in data 02/10/2003 veniva trascritta domanda giudiziale di accertamento simulazione atti r.p. n. 3230 contro il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- in data 02/10/2003 veniva trascritta domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione r.p. n. 3231 contro il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



N.B. Si precisa che l'errata intestazione catastale deriva dalla mancata voltura a seguito dell'inefficacia totale sopra indicata. Inoltre si evidenzia che dette formalità dovranno essere cancellate.

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che:

1) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 16/09/2014 ed a seguito della sopra citata annotazione r.p. 986/2009 (Allegato n. 9) non risultava proprietario degli immobili oggetto della presente esecuzione.

2) con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 (Allegato n. 10) veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava, trascrivendo la stessa sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio n. 6 mappale n. 374 subalterno n. 7 accorpato al mappale n. 473 (oggetto della presente esecuzione immobiliare). Nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN



OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'.



Si allega alla presente:

- elenco formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 12)
- elenco formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 13)
- nota di iscrizione rp 224\_2009 (Allegato n. 15)
- nota di iscrizione rp 1244\_2009 (Allegato n. 16)
- nota di trascrizione rp 3401\_2009 (Allegato n. 17)
- nota di iscrizione rp 832\_2011 (Allegato n. 18)
- nota di trascrizione rp 1827\_2020 (Allegato n. 20)



## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.**

Secondo il vigente regolamento urbanistico l'immobile in oggetto ricade in zona urbanistica B4 che è regolamentato dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (tuttavia si rimanda agli strumenti urbanistici vigenti):

Art. 21 – Aree edificate a prevalente funzione residenziale (ZONE "B")

1. Sono classificate zone "B" le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e definite zone territoriali omogenee "B" dal DM 1444 del 2.04.68 art.2.

Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno delle zone B "ambiti territoriali omogenei" in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche e/o edilizie:

B1 - Aree urbane di saturazione

B2-B3-B4 - Aree urbane di completamento

COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO N.2 - NTA

21.1 – Aree urbane di saturazione (B1)

1. Sono le parti del territorio urbano da considerare totalmente edificate; gli interventi diretti sui singoli edifici ed in particolar modo quelli di sostituzione edilizia d'immobili privi di valore, dovranno tener conto delle tipologie d'insediamento esistenti ed inserirsi nel tessuto urbano con opportuni criteri formali.

2. Per gli interventi di sopraelevazione degli edifici privi di valore, se ammessi dalle NTA, la progettazione dovrà verificare l'inserimento nel contesto delle linee di gronda degli edifici adiacenti mediante elaborati che documentino lo stato attuale degli edifici adiacenti e quelli oggetto dell'intervento. A tale scopo sarà obbligatoria l'acquisizione preventiva degli atti di assenso comunque denominati di cui alla legislazione vigente.

SOTTOZONA RC N. piani H max

B1

Aggregazioni lineari di edifici plurifamiliari in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità principale >50% 3 10,50

I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato

21.2 – Aree urbane di completamento (B2 - B3 - B4)

Sono le parti del territorio urbano di recente edificazione prive di particolari valori ambientali dove coesistono edifici assimilabili alla tipologia mono-bifamiliare isolata (ville, villini, edifici di forma compatta a due piani), edifici plurifamiliari isolati, schiere e case in linea anche oltre i due piani.

In tali ambiti le tipologie e le densità edilizie rappresentano talvolta tessuti edilizi omogenei (sottozona B2 e B3); in alcune situazioni compaiono peraltro tipologie edilizie disomogenee che danno luogo a situazioni di

disordine morfologico dove sarebbe auspicabile quantomeno un riordino delle caratteristiche estetiche dei manufatti, delle pertinenze e degli accessi (sottozona B4).

Tali zone si suddividono, in funzione delle caratteristiche tipologiche e di densità edilizia nelle seguenti Sottozone:

SOTTOZONA RC N. piani H max B2 Edifici mono o bifamiliari isolati <40% 2 7,50 B3 Edifici plurifamiliari isolati, schiere, case in linea <40% 4 13,50 B4 Aggregazione di edifici non omogenei <40% 3 10,50 I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO N.2 - NTA

21.3 - Classificazione delle aree inedificate nelle zone B

1. All'interno delle zone B le aree sono così classificate:

- Aree destinate ad usi pubblici, o per attività collettive, o vincolate ad usi specifici - Aree edificabili di pertinenza all'edificio esistente: sono le aree destinate ad eventuali ampliamenti degli edifici esistenti con le modalità fissate dalla normativa di cui all'articolo 21.5 delle presenti NTA.

- Aree edificabili e di completamento: nelle tavole del RU queste aree sono individuate e segnate con apposito numero, sigla o simbolo grafico che rimanda alla normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti N.T.A. Che ne fissa le modalità d'intervento (parametri urbanistici, tipologia, destinazione d'uso, capacità massima edificatoria, sostenibilità ambientale).

21.4 - Destinazione d'uso degli immobili nelle zone B

1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono le seguenti:

- residenza
- attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano
- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato)
- ristoranti, bar, esercizi pubblici
- sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, religiose, sportive
- attrezzature sociali pubbliche e collettive
- uffici pubblici e privati
- locali per il tempo libero
- alberghi, pensioni, strutture ricettive in genere

2. Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili.
- commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari.
- tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali.

3. Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso, potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile.

21.5 - Interventi ammessi sugli immobili nelle zone B

1. Sugli immobili inclusi nelle zone "B" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi.

2. Sugli immobili privi di valore storico-architettonico-ambientale sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 12 delle presenti NTA, nonché le integrazioni planivolumetriche "UNA TANTUM" di seguito elencate:

a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina ad unità immobiliare con destinazione residenziale per una superficie netta non superiore a mq.30; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;
- eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati;
- altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml.2,40
- localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti

b) Rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile per edifici fino a due piani fuori terra.

c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle distanze legali, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia congruo dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti delle volumetrie

complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che non siano create nuove unità abitative e che tali volumi soddisfino in prima istanza l'esigenza dei parcheggi privati (P2) sul totale della volumetria in oggetto e secondo le indicazioni di cui all'art.23.5, a linea Residenza.

d) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi:

- per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.50;
- per alloggi con superficie utile compresa fra i mq.100 e mq.120 aumento della superficie utile lorda di mq.40;
- per alloggi con superficie utile superiore ai 120 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.30.

e) Sopraelevazione degli edifici residenziali unifamiliari isolati composti di un solo piano fuori terra al fine di un nuovo piano abitabile. L'intervento è ammesso alle seguenti condizioni:

- il rialzamento è ammesso limitatamente sul perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie - l'intervento non può comportare più di una unità immobiliare aggiuntiva
- non sono ammessi incrementi di superficie coperta
- l'altezza può essere incrementata sino al limite massimo di ml 7,50

### 3. Modalità e condizione di attuazione degli interventi

Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

### INTERVENTI "UNA TANTUM" AMMESSI NELLE SOTTOZONE ZONA

- a) Posto macchina
- b) Rialzamento sottotetto
- c) Riorganizzazione corpi secondari
- d) Ampliamento corpo principale
- e) Sopraelevazione edifici unifamiliari

B1 \* (1) \*

B2 \* \* \* \* \*

B3 \* (2) (2)

B4 \* \* \* \* \*

### 21.6 – Interventi di completamento IUC n° e B n°

1. Come previsto all'art.10 delle presenti NTA, il RU prevede interventi diretti di completamento del tessuto residenziale. La normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti NTA definisce i parametri d'intervento.

### 21.7 – Limite al dimensionamento dei nuovi alloggi

1. Tenuto conto del valore degli edifici esistenti secondo i disposti di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme, sono ammessi frazionamenti della consistenza attuale degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore; tuttavia sia per le trasformazioni di edifici esistenti che per le nuove costruzioni non sono ammessi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65.

2. Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del C.C., potranno essere previsti alloggi di superficie utile lorda di mq 45 nelle quantità indicate dalla convenzione attinente a Piani Attuativi convenzionati.

21.8 – Realizzazione di parcheggi privati a seguito di frazionamento di proprietà residenziali o di

trasformazione ad uso commerciale per esercizi di vicinato

1. A seguito di frazionamento della consistenza attuale degli edifici esistenti e quindi dell'aumento delle unità immobiliari ad uso abitativo, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.23.5 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto.

2. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art. 23.5 delle presenti NTA, è individuato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.

3. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi.

21.9 - Ampliamento "una tantum" di edifici destinati ad attività non residenziali

1. Per gli edifici presenti nelle zone "B" con destinazione non residenziale e prevista nell'art.21.4 delle NTA, non riconducibili a garage o annessi, sono consentiti ampliamenti "una tantum" di mq 40,00 di superficie utile lorda.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

Si rimanda al relativo paragrafo del precedente bene n. 5.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Pieve a Nievole (Allegato n. 50).

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

Si rimanda al relativo paragrafo del precedente bene n. 5.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Pieve a Nievole (Allegato n. 50).

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Si precisa che la costruzione delle porzioni immobiliari di cui trattasi è iniziata antecedentemente al 1° settembre 1967, l'attuale conformazione urbanistica è stata legittimata dal rilascio dei seguenti atti amministrativi da parte del comune di Pieve a Nievole:

- Nulla Osta del 13.12.1965 relativo alla P.E. n. 69/65, rilasciato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per quanto attiene il corpo di fabbrica ad uso laboratorio situato ad est dell'intero compendio;
- Concessione Edilizia n. 27 del 14.03.1990 P.E. n. 27/90, rilasciata per interventi di ristrutturazione;
- Concessione Edilizia n. 99 del 15.07.1993, rilasciata per completamento delle opere;
- Concessione Edilizia n. 126 del 15.07.1994, rilasciata per ulteriore completamento delle opere;
  
- Licenza Edilizia n. 99 del 05.10.1976, rilasciata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativamente al corpo di fabbrica ad uso rimessa situato a nord dell'intero compendio;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1056 del 04.01.2001, per la regolarizzazione di alcune difformità realizzate durante la sua costruzione.

Non è stata reperita l'agibilità.

**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.

Sovrapponendo il fedele rilievo dello stato dei luoghi ai grafici allegati alle pratiche di cui sopra emergono alcune difformità sia di carattere grafico e distributivo, sia di carattere volumetrico. In particolare si precisa che:

- il corpo di fabbrica comprendente i tre vani ad uso magazzino ubicato sul retro del laboratorio nord, a giudizio dello scrivente risulta edificato in assenza di permesso. Verificando l'intera storia urbanistica dell'intero compendio immobiliare è stato possibile rilevare che: 1) nei grafici allegati al nulla osta n. 42/'57 tale manufatto non viene rappresentato e nella sua ubicazione viene evidenziata la presenza del confine con altra proprietà - 2) nei grafici allegati al nulla osta n. 69/'65 tale manufatto non viene rappresentato - 3) nei grafici allegati al nulla osta rilasciato in data 02/12/1971 non viene rappresentato - 4) nei grafici allegati alla licenza edilizia n. 99/'76 viene rappresentato graficamente ma non è oggetto della licenza - 5) nei grafici allegati alla concessione edilizia n. 1056/'01 viene rappresentato graficamente ma non è oggetto del condono edilizio. Pertanto a titolo cautelativo il presente corpo di fabbrica viene considerato non legittimo e dovrà essere demolito; tale considerazione è riferita alla circostanza di una difficile valutazione sulla probabile sanabilità del manufatto in relazione sia alla normativa di riferimento, sia alle distanze dalle porzioni immobiliari circostanti;

- le tettoie presenti sull'intero fronte nord dei due vani legittimi e la copertura realizzata con struttura in ferro e onduline plastiche realizzata per coprire la corte posteriore, sono state realizzate in assenza di titoli abilitativi e dovranno essere demolite;

- difformità riconducibili a spostamenti delle aperture, traslazioni delle murature interne ed esterne e lievi differenze negli spessori delle murature, oltre che ad opere interne relative a diversa distribuzione degli spazi interni.

Si precisa che non avendo rinvenuto le tavole relative ai prospetti ed alle sezioni non ci si può esprimere su eventuali ed ulteriori difformità.

Per la regolarizzazione di detti aspetti è necessaria la presentazione di una pratica di "accertamento di conformità a sanatoria" ai sensi dell'articolo 209 della L.R. 64/2015 secondo il quale "il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso", pertanto in modo cautelativo si ritiene di considerare la sanzione massima e quindi detta sanatoria viene complessivamente stimata dal sottoscritto in euro 8.500,00 (compreso sanzione, diritti ed onorari tecnici).

Aspetto che non è stato possibile verificare è quello relativo al rispetto della permeabilità dei suoli e quindi delle percentuali minime di superficie del lotto, in quanto quasi l'intera area esterna risulta pavimentata con



pavimentazione in autobloccanti, tuttavia, non potendo eseguire indagini di carattere invasivo ed in considerazione del fatto che la vigente normativa regionale D.P.G.R. 64R DEL 2013, all'articolo 27 prevede che "2. la superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massicciata, sabbia o terra, a condizione che: a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili; b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti", si considerano ai fini della presente realizzate tali.

Si evidenzia che allo stato attuale il locale secondario della presente unità immobiliare risulta collegato da un'ampia apertura che di fatto lo rende un'unica unità funzionale con i locali adiacenti che però costituiscono il lotto n. 3. Tale aspetto è presente anche nella presenza di una porta di collegamento con i locali adiacenti che costituiscono sempre il lotto n. 3. I costi relativi alle opere di cui trattasi sono stati computati nel lotto n. 3 e pertanto non vengono considerati in questo paragrafo.

Le somme sopra indicate verranno detratte dalla valutazione finale.

Il sottoscritto evidenzia in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile il tutto come sopra esposto sulla base di accurate verifiche che, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, non risulta possibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, è evidente la impossibilità di sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria completa e conseguente alla presentazione di idonee pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che non è stato possibile reperire né la pratica sismica né i relativi collaudi, non potendo di fatto verificare tali aspetti.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

Per il presente bene è stata rinvenuta esclusivamente la dia n. 69 del 03.06.2004 relativa alla realizzazione della recinzione ed apertura di passo carrabile.

Si rileva che l'area in questione non è mai stata oggetto di alcun provvedimento edilizio che ne legittimasse la sua pavimentazione che, come detto nei paragrafi precedenti, è completamente eseguita con pavimentazione in autobloccanti. Tuttavia l'aspetto che non è stato possibile verificare è quello relativo al rispetto della

permeabilità dei suoli e quindi delle percentuali minime di superficie del lotto, in quanto quasi l'intera area esterna risulta pavimentata con pavimentazione in autobloccanti, tuttavia, non potendo eseguire indagini di carattere invasivo ed in considerazione del fatto che la vigente normativa regionale D.P.G.R. 64R DEL 2013, all'articolo 27 prevede che "2. la superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che: a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili; b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti", si considerano ai fini della presente realizzate tali.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Per il presente bene è stata rinvenuta esclusivamente la dia n. 69 del 03.06.2004 relativa alla realizzazione della recinzione ed apertura di passo carrabile.

Si rileva che l'area in questione non è mai stata oggetto di alcun provvedimento edilizio che ne legittimasse la sua pavimentazione che, come detto nei paragrafi precedenti, è completamente eseguita con pavimentazione in autobloccanti. Tuttavia l'aspetto che non è stato possibile verificare è quello relativo al rispetto della permeabilità dei suoli e quindi delle percentuali minime di superficie del lotto, in quanto quasi l'intera area esterna risulta pavimentata con pavimentazione in autobloccanti, tuttavia, non potendo eseguire indagini di carattere invasivo ed in considerazione del fatto che la vigente normativa regionale D.P.G.R. 64R DEL 2013, all'articolo 27 prevede che "2. la superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che: a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili; b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti", si considerano ai fini della presente realizzate tali.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

##### **BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente condominio.

##### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





Non è presente condominio.

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non è presente condominio.



**LOTTO 5**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata in forma di relazione notarile e si rileva la sua completezza.



**TITOLARITÀ**

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

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

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

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

Si precisa che l'intestazione catastale non corrisponde alle risultanze dei pubblici uffici immobiliari in pendenza della volturazione dell'annotamento di inefficacia totale r.p. 986 del 05/11/2009 (Allegato n. 9) con il quale è stato reso inefficace l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 04/04/2003 repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al n. 1152 di registro particolare (Allegato n. 7). Con detto atto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva trasferito, riservandosi il diritto di abitazione e di uso vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Montecatini Terme (PT) il 20/08/1964##.

Inoltre si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 06/02/2016 come da certificato di morte rilasciato dall'anagrafe di Pieve a Nievole in data 20/02/2021 (Allegato n. 1) e non risulta presentata all'Agenzia delle Entrate la relativa denuncia di successione.



## CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con:

- Via Emilia
- proprietà dell'esecutato per più lati



## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno                                      | 106,00 mq        | 106,00 mq        | 0,05         | 5,30 mq                  | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>5,30 mq</b>           |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>5,30 mq</b>           |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la detta consistenza viene parametrata ai valori del lotto n. 2 in quanto di fatto trattasi di pertinenza dello stesso.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/09/1971 al 30/05/1972 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 6, Part. 672<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 110<br>Reddito dominicale € 0,79<br>Reddito agrario € 0,77 |
| Dal 30/05/1972 al 27/05/1997 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 6, Part. 672<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 790<br>Reddito dominicale € 5,67<br>Reddito agrario € 5,51 |
| Dal 27/05/1997 al 01/07/1997 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fig. 6, Part. 672<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 670<br>Reddito dominicale € 4,81                           |



|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
|                              |                   | Reddito agrario € 4,67  |
| Dal 01/07/1997 al 13/04/1999 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 6, Part. 2010<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 432<br>Reddito dominicale € 3,10<br>Reddito agrario € 3,01 |
| Dal 13/04/1999 al 04/04/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 6, Part. 2010<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 647<br>Reddito dominicale € 4,64<br>Reddito agrario € 4,51 |
| Dal 04/04/2003 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 6, Part. 2010<br>Qualità Seminativo arborato<br>Cl.1<br>Superficie (ha are ca) 647<br>Reddito dominicale € 4,64<br>Reddito agrario € 4,51 |

Si precisa che il mappale 2313 della superficie catastale di mq. 106 è derivato dalla fusione dei mappali n. 2313 di originari mq. 97 e n. 2315 di mq. 9, entrambi generati a loro volta dal frazionamento delle rispettive preesistenti particelle n. 2010 e n. 673.

Si precisa che l'intestazione catastale non corrisponde alle risultanze dei pubblici uffici immobiliari (intestazione catastale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - usufruttuario - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - nudo proprietario ----- intestazione pubblici uffici immobiliari \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - proprietario), in pendenza della volturazione dell'annotamento di inefficacia totale r.p. 986 del 05/11/2009 con il quale è stato reso inefficace l'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi del 04/04/2003 repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al n. 1152 di registro particolare.

Con detto atto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva trasferito, riservandosi il diritto di abitazione e di uso vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sui seguenti immobili:

- Foglio 6 Particella 815 Subalterno 2
- Foglio 6 Particella 815 Subalterno 3
- Foglio 6 Particella 815 Subalterno 1
- Foglio 6 Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473
- Foglio 6 Particella 2010
- Foglio 6 Particella 673
- Foglio 6 Particella 374 Subalterno 5
- Foglio 6 Particella 374 Subalterno 6

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava; nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'.

## DATI CATASTALI

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |                       |        |                       |                   |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-----------------------|--------|-----------------------|-------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |                       |        |                       |                   |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità               | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominante | Reddito agrario | Graffato |
| 6                    | 2013  |      |       |                     | Seminativo o arborato | 1      | 106 mq                | 0,76 €            | 0,74 €          |          |

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

A seguito della richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica presso l'anagrafe tributaria dell'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o di comodato, con nota del 19/10/2020 l'Agenzia ha risposto che non risultano in essere contratti.

Tuttavia, al fine di poter eseguire gli accessi necessari allo svolgimento del presente incarico, è stato necessario prendere contatti, per tramite dell'Avvocato Virginia Manciola quale curatore dell'eredità giacente di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che di fatto ha in uso le porzioni immobiliari in oggetto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                 |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 22/08/1953 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 22/08/1953  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 08/09/1953  | 347                  | 985                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |

|                              |                   |                                      |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 03/09/1953  | 315                  | 168                |
| Dal 06/05/1957 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 06/05/1957  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 16/05/1957  | 406                  | 636                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 09/05/1957  | 1786                 | 178                |
| Dal 17/05/1962 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 17/05/1962  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 04/06/1962  | 514                  | 979                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 24/05/1962  | 2011                 | 189                |
| Dal 23/09/1963 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 23/09/1963  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 10/10/1963  | 555                  | 1993               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 03/10/1963  | 617                  | 191                |
| Dal 18/01/1964 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 18/01/1964  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |

|                              |                   |                                      |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I.           | 06/02/1964  | 570                  | 377                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 30/01/1964  | 1371                 | 192                |
| Dal 14/05/1966 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Giovanni Massari              | 14/05/1966  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 01/06/1966  | 636                  | 884                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Pescia                               | 26/05/1966  | 856                  | 196                |
| Dal 08/08/1974 al 27/11/2020 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Elio Di Gloria                | 08/08/1974  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria dei R.R.I.I. di Pescia | 20/08/1974  |                      | 1584               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                      |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

In relazione alla sopra evidenziata provenienza ventennale si precisa che gli atti inseriti sono stati tutti considerati quale provenienza complessiva dell'intero compendio immobiliare pignorato in quanto gli acquisti che si sono susseguiti nel corso degli anni hanno avuto ad oggetto varie porzioni immobiliari, per lo più porzioni di terreni, che complessivamente a seguito delle variazioni catastali (frazionamenti e fusioni) hanno dato origine alle consistenze attuali, ovvero con detti atti, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato le varie porzioni di terreno su cui ha edificato l'intero compendio pignorato. Quale data ultima di riferimento, per ogni singola provenienza, è stata indicata quella dell'aggiornamento ipotecario eseguito dal sottoscritto, ovvero 27

novembre 2020. Si precisa altresì che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto il 06/02/2016 ed alla data del 27 novembre 2020 non risulta trascritta la relativa denuncia di successione che peraltro, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 19 ottobre 2020 (Allegato n. 11), a tale data non risultava ancora depositata.

In relazione alle formalità riportate nel relativo paragrafo si precisa quanto segue:

- in data 04/04/2003 con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al r.p. n. 1152 (Allegato n. 7) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva, riservandosi il diritto di abitazione ed uso sua vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili censiti al catasto fabbricati e terreni, Foglio 6, Particella 815 Subalterno 2, Particella 815 Subalterno 3, Particella 815 Subalterno 1, Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473, Particella 2010, Particella 673, Particella 374 Subalterno 5, Particella 374 Subalterno 6.

- in data 20/10/2003 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 915 (Allegato n. 8) relativa alla trascrizione di domanda giudiziale.

- in data 05/11/2009 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 986 (Allegato n. 9) relativa ad inefficacia totale.

N.B. Si precisa che l'errata intestazione catastale deriva dalla mancata voltura a seguito dell'inefficacia totale sopra indicata.

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che:

1) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 16/09/2014 ed a seguito della sopra citata annotazione r.p. 986/2009 non risultava proprietario degli immobili oggetto della presente esecuzione.

2) con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 (Allegato n. 10) veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava, trascrivendo la stessa sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio n. 6 mappale n. 374 subalterno n. 7 accorpato al mappale n. 473 (oggetto della presente esecuzione immobiliare). Nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 27/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Pescia il 10/03/2009



Reg. gen. 1094 - Reg. part. 224  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 15.053,66  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 12/01/2009  
N° repertorio: 8

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pesca il 12/10/2009  
Reg. gen. 4921 - Reg. part. 1244  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 151.608,76  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/06/2009  
N° repertorio: 5289

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pesca il 10/11/2011  
Reg. gen. 4305 - Reg. part. 832  
Quota: 1/1  
Importo: € 42.400,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 40.072,23  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/03/2011  
N° repertorio: 495



### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pesca il 07/12/2009  
Reg. gen. 6035 - Reg. part. 3401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pesca il 10/07/2020  
Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1827  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



In relazione alle formalità sopra riportate si precisa quanto segue:

- in data 04/04/2003 con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Raffaele Lenzi

repertorio n. 37439 trascritto a Pescia in data 07/04/2003 al r.p. n. 1152 (Allegato n. 7) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* cedeva, riservandosi il diritto di abitazione ed uso sua vita natural durante, al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, gli immobili censiti al catasto fabbricati e terreni, Foglio 6, Particella 815 Subalterno 2, Particella 815 Subalterno 3, Particella 815 Subalterno 1, Particella 374 Subalterno 7 accorpato alla Particella 473, Particella 2010, Particella 673, Particella 374 Subalterno 5, Particella 374 Subalterno 6.

- in data 20/10/2003 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 915 (Allegato n. 8) relativa alla trascrizione di domanda giudiziale.

- in data 05/11/2009 veniva annotata a margine della suddetta formalità l'annotazione r.p. n. 986 (Allegato n. 9) relativa ad inefficacia totale.

- in data 02/10/2003 veniva trascritta domanda giudiziale di accertamento simulazione atti r.p. n. 3230 contro il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- in data 02/10/2003 veniva trascritta domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione r.p. n. 3231 contro il solo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

N.B. Si precisa che l'errata intestazione catastale deriva dalla mancata voltura a seguito dell'inefficacia totale sopra indicata. Inoltre si evidenzia che dette formalità dovranno essere cancellate.

Si evidenzia, per quanto occorrer possa, che:

1) il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 16/09/2014 ed a seguito della sopra citata annotazione r.p. 986/2009 (Allegato n. 9) non risultava proprietario degli immobili oggetto della presente esecuzione.

2) con trascrizione r.p. 2018 del 13/06/2019 (Allegato n. 10) veniva trascritta accettazione espressa dell'eredità del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la quale il coniuge sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava, trascrivendo la stessa sugli immobili censiti al catasto fabbricati nel foglio n. 6 mappale n. 374 subalterno n. 7 accorpato al mappale n. 473 (oggetto della presente esecuzione immobiliare). Nel quadro D della relativa nota di trascrizione è riportato quanto segue: "ISTANZA PER FISSAZIONE TERMINE PER ACCETTAZIONE EREDITA' EX ART.481 C.C. E SUCCESSIVO RG 1351/2018 COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA , I CONVENUTI DICHIARANO QUANTO SEGUE: - LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARA DI ACCETTARE L'EREDITA' DI CUI IN OGGETTO; - I SIGG.RI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DICHIARANO DI RINUNCIARE ALLA DETTA EREDITA'; LA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, GENITORE ESERCENTE LA POTESTA' GENITORIALE SUL MINORE SIG.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DICHIARA, IN RELAZIONE A QUEST'ULTIMO DI RINUNCIARE ALLA CITATA EREDITA'.

Si allega alla presente:

- elenco formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 12)
- elenco formalità \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegato n. 13)
- nota di iscrizione rp 224\_2009 (Allegato n. 15)
- nota di iscrizione rp 1244\_2009 (Allegato n. 16)
- nota di trascrizione rp 3401\_2009 (Allegato n. 17)
- nota di iscrizione rp 832\_2011 (Allegato n. 18)
- nota di trascrizione rp 1827\_2020 (Allegato n. 20)

**NORMATIVA URBANISTICA**

Si rimanda al relativo paragrafo del precedente bene n. 5.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Pieve a Nievole (Allegato n. 50).



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente condominio.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

La suddivisione nei lotti individuati è stata effettuata in considerazione delle diverse destinazione d'uso dei singoli cespiti e della miglior condizione di vendita. Si riepilogano di seguito le operazioni necessarie al fine di poter dare seguito alla corretta formazione dei lotti così come individuati (Allegato n. 35):

Lotto n. 1 (a carico dell'aggiudicatario non indispensabile per la vendita)

tutti gli impianti presenti nell'edificio (termico, elettrico e idrico) sono comuni alle varie unità immobiliari presenti nel fabbricato; l'unità in esame dovrà pertanto necessariamente essere dotata di nuovi impianti, per staccarsi dall'attuale comunione. Per tali opere è plausibile ipotizzare un costo complessivo di circa € 12.500,00.- (euro dodicimila500/00).

Lotto n. 2 (a carico della procedura necessario per la vendita)

Si evidenzia che una porzione di terreno, attualmente utilizzata quale giardino esclusivo del presente lotto, e ricadente all'interno della recinzione complessiva dell'abitazione, non risulta catastalmente annessa al mappale che identifica il bene ma ricade sull'adiacente area scoperta identificata dai mappali n. 2010 e n. 673 che sono ricompresi ai fini della presente perizia nel lotto n. 4. A tal fine si precisa che per lo scorporo di dette porzioni dall'attuale consistenza catastale si rende necessaria una pratica catastale di frazionamento i cui costi sono complessivamente stimati in €. 2.250,00 (onorari tecnici e diritti erariali).

Lotto n. 3 (a carico dell'aggiudicatario non indispensabile per la vendita)

Si evidenzia che allo stato attuale il locale secondario della presente unità immobiliare risulta collegato da un'ampia apertura che di fatto lo rende un'unica unità funzionale con i locali adiacenti che però costituiscono il lotto n. 4. Tale aspetto è presente anche nel corridoio che conduce al piccolo wc esterno dove sono presenti, oltre a due finestre delle porzioni immobiliari che costituiscono il lotto n. 1, ed una porta di collegamento con i locali adiacenti che costituiscono il lotto n. 4. L'unità immobiliare in oggetto dovrà inoltre essere dotata di nuovo impianto elettrico indipendente, in quanto l'impianto termico ed idrico non sono presenti, mentre l'elettrico è collegato con quello del lotto n. 4, pertanto si ritiene necessario la separazione mediante un'adeguamento dei quello esistente il cui costo è stimato in euro 2.500,00 oltre ai costi per la chiusura delle porte di collegamento con il lotto n. 4 che vengono stimati in complessivi euro 2.000,00.

Lotto n. 4 (a carico dell'aggiudicatario non indispensabile per la vendita)

Si evidenzia che (come meglio descritto al relativo paragrafo della conformità edilizia) il corpo di fabbrica comprendente i tre vani ad uso magazzino ubicato sul retro del laboratorio nord, a giudizio dello scrivente risulta edificato in assenza di permesso.

Verificando l'intera storia urbanistica dell'intero compendio immobiliare è stato possibile rilevare che:

- 1) nei grafici allegati al nulla osta n. 42/'57 tale manufatto non viene rappresentato e nella sua ubicazione viene evidenziata la presenza del confine con altra proprietà - 2) nei grafici allegati al nulla osta n. 69/'65 tale manufatto non viene rappresentato - 3) nei grafici allegati al nulla osta rilasciato in data 02/12/1971 non viene rappresentato - 4) nei grafici allegati alla licenza edilizia n. 99/'76 viene rappresentato graficamente ma non è oggetto della licenza - 5) nei grafici allegati alla concessione edilizia n. 1056/'01 viene rappresentato graficamente ma non è oggetto del condono edilizio. Pertanto a titolo cautelativo il presente corpo di fabbrica viene considerato non legittimo e dovrà essere demolito;
- le tettoie presenti sull'intero fronte nord dei due vani legittimi e la copertura realizzata con struttura in ferro e onduline plastiche realizzata per coprire la corte posteriore, sono state realizzate in assenza di titoli abilitativi e dovranno essere demolite;

Si evidenzia che allo stato attuale il locale secondario della presente unità immobiliare risulta collegato da un'ampia apertura che di fatto lo rende un'unica unità funzionale con i locali adiacenti che però costituiscono il lotto n. 3. Tale aspetto è presente anche nella presenza di una porta di collegamento con i locali adiacenti che costituiscono sempre il lotto n. 3. I costi relativi alle opere di cui trattasi sono stati computati nel lotto n. 3 e pertanto non vengono considerati in questo paragrafo.

Gli oneri stimati per la demolizione delle porzioni non legittime e non sanabili, oltre all'adeguamento dell'impianto elettrico per renderlo indipendente dalla porzione installata nell'unità di cui al lotto n. 3, sono pari a € 30.000,00-

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese n. 75  
Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa, porzione del maggior fabbricato che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra oltre soffitta, con annesso piccola corte esclusiva in corpo distaccato dal fabbricato e spazi scoperti a comune. L'immobile è ubicato in Pieve a Nievole (PT) via Empolese con accesso dai civici n. 73, 75 e 77, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali, posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro sia di Pieve a Nievole che della cittadina di Monsummano Terme. Le porzioni immobiliari in oggetto risultano detenute ed utilizzate in promiscuità con le parti comuni ad altre u.i. in quanto: - al piano terreno, ingresso e vano scala a comune, cinque locali principali (in proprietà esclusiva), due servizi igienici (in proprietà esclusiva), due ripostigli disimpegno e cucina (in proprietà esclusiva) dalla quale si accede a porzione di resede a comune e quindi è possibile raggiungere una porzione di resede esclusivo che si sviluppa a nord-ovest del fabbricato principale; - al piano primo, disimpegno con servizio igienico e vano scala a comune, un locale principale (in proprietà esclusiva) dal quale si accede a terrazza a comune che si affaccia sulla via empolese; - al piano sottotetto interamente a comune, tre locali soffitta in parte praticabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 374, Sub. 7, Categoria A3, Graffato 473

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

Valore di stima del bene: € 120.148,75

La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 15%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori

economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 36) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 37, 38, 39) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Si precisa che il valore di stima di € 120.000,00 (c.t.) va deprezzato dei costi necessari per la regolarizzazione che, come descritto nel relativo paragrafo, sono stati ipotizzati in complessivi €. 33.200,00 per un valore finale di €. 87.000,00 (C.t.).

Il Valore finale di stima di €. 87.000,00 (C.t.) come da tabella MCA (Allegato n. 36).

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Porzione d'immobile Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese n. 75 | 173,50 mq                | 692,50 €/mq     | € 120.148,75       | 100,00%          | € 120.148,75 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 120.148,75 |

Valore di stima: € 120.148,75

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore   | Tipo |
|---------------------------------------|----------|------|
| Regolarizzazione catastale            | 750,00   | €    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 19950,00 | €    |
| Costo di adeguamento impianti         | 12500,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 87.000,00**

La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 15%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie

e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 36) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 37, 38, 39) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Si precisa che il valore di stima di € 120.000,00 (c.t.) va deprezzato dei costi necessari per la regolarizzazione che, come descritto nel relativo paragrafo, sono stati ipotizzati in complessivi €. 33.200,00 per un valore finale di €. 87.000,00 (C.t.).

Il Valore finale di stima di €. 87.000,00 (C.t.) come da tabella MCA (Allegato n. 36).

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.  
Trattasi di villetta per civile abitazione monofamiliare che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra, con annesso giardino esclusivo sui quattro lati liberi. L'immobile è ubicato in Pieve a Nievole (PT) via Emilia n. 10, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali, posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro sia di Pieve a Nievole che della cittadina di Monsummano Terme. L'unità immobiliare in oggetto si compone di: - al piano terreno, ingresso, ampio soggiorno, studio con piccola terrazza, disimpegno, cucina, servizio igienico, locale caldaia, disimpegno ed autorimessa (descritta quale bene n. 3); - al piano primo, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico ed ampia terrazza accessibile dalla camera matrimoniale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 815, Sub. 2, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 254.000,00  
La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 15%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico stimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 40) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 41, 42, 43) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Si precisa che il valore di stima complessivo dei beni n. 2 - 3 - 8 pari a € 277.972,50 (c.t.) va deprezzato dei costi necessari per la regolarizzazione che, come descritto nel relativo paragrafo, sono stati ipotizzati in complessivi €. 10.400,00 (c.t.) per un valore finale di €. 267.500,00 (C.t.).

Il Valore finale di stima è descritto nella tabella MCA (Allegato n. 40).

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.  
Trattasi di autorimessa porzione del maggior fabbricato unifamiliare ubicato in comune di Pieve a



nievole (PT) via Emilia n. 10 il tutto meglio descritto al relativo paragrafo del bene n. 2.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 815, Sub. 3, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 18.275,00



| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 2</b> - Villetta<br>Pieve a Nievole (PT) -<br>Via Emilia c.m. | 235,33 mq                | 1.075,00 €/mq   | € 253.839,75       | 100,00%          | € 254.000,00 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage<br>Pieve a Nievole (PT) -<br>Via Emilia c.m.   | 17,00 mq                 | 1.075,00 €/mq   | € 18.275,00        | 100,00%          | € 18.275,00  |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 272.275,00 |

Valore di stima: € 272.275,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore  | Tipo |
|--|---------|------|
| Regolarizzazione catastale per annettere porzione del resede attualmente porzione del lotto n. 4 | 2250,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica  | 8164,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 262.000,00**

La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 15%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 40) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 41, 42, 43) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.



Si precisa che il valore di stima di € 272.275,00 (c.t.) va deprezzato dei costi necessari per la regolarizzazione che, come descritto nel relativo paragrafo, sono stati ipotizzati in complessivi €. 10.400,00 (c.t.) per un valore finale di €. 262.000,00 (C.t.).

Il Valore finale di stima è descritto nella tabella MCA (Allegato n. 40).



### LOTTO 3

- Bene N° 4 - Locale commerciale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m.**  
 Trattasi di fondo commerciale ubicato in comune di Pieve a Nievole (PT) via Empolese c.m., porzione del maggior fabbricato, con annessa piccola corte esclusiva sul fronte. L'immobile è ubicato in Pieve a Nievole (PT) via Empolese, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali, posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro sia di Pieve a Nievole che della cittadina di Monsummano Terme. L'unità immobiliare in oggetto risulta composta da un locale principale che si affaccia con una grande vetrina sulla via Empolese, collegata ad un locale accessorio dal quale si accede ad una piccola corte esterna coperta con struttura posticcia che conduce al piccolo wc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 2011, Sub. 7, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 144.172,50

La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 15%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 44) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 45, 46, 47) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Si precisa che il valore di stima di € 144.000,00 (c.t.) va deprezzato dei costi necessari per la regolarizzazione che, come descritto nel relativo paragrafo, sono stati ipotizzati in complessivi €. 13.750,00 (c.t.) per un valore finale di €. 130.500,00 (C.t.).

Il Valore finale di stima è di €. 130.500,00 (C.t.) come da tabella MCA (Allegato n. 44).

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 4 - Locale commerciale<br>Pieve a Nievole (PT) -<br>Via Empolese c.m. | 122,70 mq                | 1.175,00 €/mq   | € 144.172,50       | 100,00%          | € 144.172,50 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 144.172,50 |

Valore di stima: € 144.172,50



## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore  | Tipo |
|--|---------|------|
| Regolarizzazione catastale   | 750,00  | €    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica  | 8500,00 | €    |
| Oneri per la materiale suddivisione dal lotto n. 2                               | 2000,00 | €    |
| Oneri di adeguamento impianto elettrico a seguito della divisione dal lotto n. 2 | 2500,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 130.500,00**

La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 15%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 44) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 45, 46, 47) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Si precisa che il valore di stima di € 144.000,00 (c.t.) va deprezzato dei costi necessari per la regolarizzazione che, come descritto nel relativo paragrafo, sono stati ipotizzati in complessivi €. 13.750,00 (c.t.) per un valore finale di €. 130.500,00 (C.t.).

Il Valore finale di stima è di €. 130.500,00 (C.t.) come da tabella MCA (Allegato n. 44).

## LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m.  
Trattasi di ampia unità immobiliare a destinazione artigianale, porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in comune di Pieve a Nievole (PT) con accesso dalla via Emilia c.m. previo transito su area esterna descritta ai successivi beni n. 6 e 7, oltre che dalla via Empolese previo transito su area comune ad altre unità immobiliari. L'immobile è ubicato in Pieve a Nievole (PT) in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali, posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro sia di Pieve a Nievole che della cittadina di Monsummano Terme.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 374, Sub. 9, Categoria C3, Graffato n. 2011 sub. n. 8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 140.000,00

Per la determinazione del valore attuale dell'immobile in oggetto, non essendo reperibili comparabili anche in offerta per poter eseguire una stima MCA, si ritiene di poter utilizzare, nel tentativo di poter determinare il più probabile valore di mercato, una stima per capitalizzazione dei redditi basata sull'utilizzo dei dati espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, quindi assumendo, i relativi parametri.

Per quanto attiene la valorizzazione del reddito si è proceduto al calcolo mediante l'utilizzo dei valori espressi, ai fini delle locazioni, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ritenendo cautelativo l'utilizzo del valore minimo espresso ovvero V. min. €/mq./mese 3,50. Ai fini dell'applicazione dei dati desunti dall'OMI si precisa che il calcolo del reddito annuo viene calcolato sulle superfici nette in quanto i relativi valori sono espressi in tal senso. Nella determinazione del valore con il metodo della capitalizzazione dei redditi vengono assunti come sopra descritto e non rilevati nel mercato i dati relativi all'incidenza delle spese, pari al 30% ed il saggio di capitalizzazione pari al 3%.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 48).

Si precisa che il complessivo valore di stima (bene n. 5, 6 e 7) di € 169.084,00 (c.t.) va deprezzato dei costi necessari per la regolarizzazione che, come descritto nel relativo paragrafo, sono stati ipotizzati in complessivi € 41.700,00 per un valore finale di € 127.400,00 (C.t.).

Il Valore finale di stima di € 127.400,00 (C.t.) come da tabella di calcolo (Allegato n. 48).

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.

Trattasi di ampio appezzamento di terreno interamente pavimentato con pavimentazione in autobloccanti, adibito a piazzale di parcheggio e di deposito del fabbricato a destinazione artigianale descritto quale bene n. 5. L'area, in continuità con il successivo bene n. 7, risulta accessibile dalla via Emilia a mezzo di cancello carrabile.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 2312, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 24.200,00

Per la determinazione del valore attuale dell'immobile in oggetto, non essendo reperibili comparabili anche in offerta per poter eseguire una stima MCA, si ritiene di poter utilizzare, nel tentativo di poter determinare il più probabile valore di mercato, una stima per capitalizzazione dei redditi basata sull'utilizzo dei dati espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, quindi assumendo, i relativi parametri.

Per quanto attiene la valorizzazione del reddito si è proceduto al calcolo mediante l'utilizzo dei valori espressi, ai fini delle locazioni, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ritenendo cautelativo l'utilizzo del valore minimo espresso ovvero V. min. €/mq./mese 3,50. Ai fini dell'applicazione dei dati desunti dall'OMI si precisa che il calcolo del reddito annuo viene calcolato sulle superfici nette in quanto i relativi valori sono espressi in tal senso. Nella determinazione del valore con il metodo della capitalizzazione dei redditi vengono assunti come sopra descritto e non rilevati nel mercato i dati relativi all'incidenza delle spese, pari al 30% ed il saggio di capitalizzazione pari al 3%.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 48).

Si precisa che il complessivo valore di stima (bene n. 5, 6 e 7) di € 169.084,00 (c.t.) va deprezzato dei costi necessari per la regolarizzazione che, come descritto nel relativo paragrafo, sono stati ipotizzati in complessivi € 41.700,00 per un valore finale di € 127.400,00 (C.t.).

Il Valore finale di stima di €. 127.400,00 (C.t.) come da tabella di calcolo (Allegato n. 48).

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.

Trattasi di ampio appezzamento di terreno interamente pavimentato con pavimentazione in autobloccanti, adibito a piazzale di parcheggio e di deposito del fabbricato a destinazione artigianale descritto quale bene n. 5. L'area, in continuità con il precedente bene n. 6, risulta accessibile dalla via Emilia a mezzo di cancello carrabile.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 2314, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 4.884,00

Per la determinazione del valore attuale dell'immobile in oggetto, non essendo reperibili comparabili anche in offerta per poter eseguire una stima MCA, si ritiene di poter utilizzare, nel tentativo di poter determinare il più probabile valore di mercato, una stima per capitalizzazione dei redditi basata sull'utilizzo dei dati espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, quindi assumendo, i relativi parametri.

Per quanto attiene la valorizzazione del reddito si è proceduto al calcolo mediante l'utilizzo dei valori espressi, ai fini delle locazioni, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ritenendo cautelativo l'utilizzo del valore minimo espresso ovvero V. min. €/mq./mese 3,50. Ai fini dell'applicazione dei dati desunti dall'OMI si precisa che il calcolo del reddito annuo viene calcolato sulle superfici nette in quanto i relativi valori sono espressi in tal senso. Nella determinazione del valore con il metodo della capitalizzazione dei redditi vengono assunti come sopra descritto e non rilevati nel mercato i dati relativi all'incidenza delle spese, pari al 30% ed il saggio di capitalizzazione pari al 3%.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 48).

Si precisa che il complessivo valore di stima (bene n. 5, 6 e 7) di € 169.084,00 (c.t.) va deprezzato dei costi necessari per la regolarizzazione che, come descritto nel relativo paragrafo, sono stati ipotizzati in complessivi €. 41.700,00 per un valore finale di €. 127.400,00 (C.t.).

Il Valore finale di stima di €. 127.400,00 (C.t.) come da tabella di calcolo (Allegato n. 48).

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 5</b> -<br>Fabbricato artigianale<br>Pieve a Nievole (PT) -<br>Via Empolese c.m. | 158,75 mq                | 880,00 €/mq     | € 139.700,00       | 100,00%          | € 140.000,00 |
| <b>Bene N° 6</b> - Terreno<br>Pieve a Nievole (PT) -<br>Via Emilia c.m.                     | 27,50 mq                 | 880,00 €/mq     | € 24.200,00        | 100,00%          | € 24.200,00  |
| <b>Bene N° 7</b> - Terreno<br>Pieve a Nievole (PT) -<br>Via Emilia c.m.                     | 5,55 mq                  | 880,00 €/mq     | € 4.884,00         | 100,00%          | € 4.884,00   |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 169.084,00 |

Valore di stima: € 169.084,00

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore   | Tipo |
|--|----------|------|
| Regolarizzazione catastale bene n. 5   | 2000,00  | €    |
| Regolarizzazione catastale bene n. 6 e 7   | 1200,00  | €    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica  | 8500,00  | €    |
| Ripristini, demolizioni opere non legittime e adeguamento impianto elettrico per suddivisione da altro lotto | 30000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 127.400,00**

Per la determinazione del valore attuale dell'immobile in oggetto, non essendo reperibili comparabili anche in offerta per poter eseguire una stima MCA, si ritiene di poter utilizzare, nel tentativo di poter determinare il più probabile valore di mercato, una stima per capitalizzazione dei redditi basata sull'utilizzo dei dati espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, quindi assumendo, i relativi parametri.

Per quanto attiene la valorizzazione del reddito si è proceduto al calcolo mediante l'utilizzo dei valori espressi, ai fini delle locazioni, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ritenendo cautelativo l'utilizzo del valore minimo espresso ovvero V. min. €/mq./mese 3,50. Ai fini dell'applicazione dei dati desunti dall'OMI si precisa che il calcolo del reddito annuo viene calcolato sulle superfici nette in quanto i relativi valori sono espressi in tal senso. Nella determinazione del valore con il metodo della capitalizzazione dei redditi vengono assunti come sopra descritto e non rilevati nel mercato i dati relativi all'incidenza delle spese, pari al 30% ed il saggio di capitalizzazione pari al 3%.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 48).

Si precisa che il complessivo valore di stima (bene n. 5, 6 e 7) di € 169.084,00 (c.t.) va deprezzato dei costi necessari per la regolarizzazione che, come descritto nel relativo paragrafo, sono stati ipotizzati in complessivi € 41.700,00 per un valore finale di €. 127.400,00 (C.t.).

Il Valore finale di stima di €. 127.400,00 (C.t.) come da tabella di calcolo (Allegato n. 48).

## LOTTO 5

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.  
Trattasi di piccola porzione di terreno adibito a resede dell'unità descritta quale lotto n. 2, che risulta accessibile dalla via Emilia a mezzo di cancello carrabile ed è in continuità con le porzioni esclusive del lotto n. 2.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 2013, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 5.697,50  
Si precisa che la valutazione del presente lotto n. 5 è stata eseguita considerandolo quale pertinenza del lotto n. 2 e pertanto è stata effettuata una comparazione con il sistema MCA andando a determinare il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, "asking price" così come peraltro previsto dalla norma

UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 15%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 40) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 41, 42, 43) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Si precisa che il valore di stima del presente lotto, parametrato al valore di mercato del lotto n. 2, è di € 5.697,50.

| Identificativo corpo                                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale     |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------|
| Bene N° 8 - Terreno Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. | 5,30 mq                  | 1.075,00 €/mq   | € 5.697,50         | 100,00%          | € 5.697,50 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 5.697,50 |

Valore di stima: € 5.697,50

**Valore finale di stima: € 5.700,00**

Si precisa che la valutazione del presente lotto n. 5 è stata eseguita considerandolo quale pertinenza del lotto n. 2 e pertanto è stata effettuata una comparazione con il sistema MCA andando a determinare il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 15%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 40) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 41, 42, 43) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Si precisa che il valore di stima del presente lotto, parametrato al valore di mercato del lotto n. 2, è di € 5.700,00 (C.T.).



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Il sottoscritto evidenzia in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile il tutto come sopra esposto sulla base di accurate verifiche che, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, non risulta possibile fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, è evidente la impossibilità di sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria completa e conseguente alla presentazione di idonee pratiche complete di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pistoia, li 21/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Marini Andrea

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di morte
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura catastale storica bene n. 1
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria catastale storica bene n. 1
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico lotti n. 1, 3 e 4
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato stato di famiglia storico





- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificato stato di famiglia
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota di trascrizione rp 1152/2003
- ✓ N° 8 Altri allegati - Annotamento rp 915/2003
- ✓ N° 9 Altri allegati - Annotamento rp 986/2009
- ✓ N° 10 Altri allegati - Accettazione tacita eredità
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comunicazione A.E.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Elenco formalità
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elenco formalità
- ✓ N° 14 Altri allegati - Nota iscrizione rp 2198/2007
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nota iscrizione rp 224/2009
- ✓ N° 16 Altri allegati - Nota iscrizione rp 1244/2009
- ✓ N° 17 Altri allegati - Nota trascrizione rp 3401/2009
- ✓ N° 18 Altri allegati - Nota iscrizione rp 832/2011
- ✓ N° 19 Altri allegati - Nota trascrizione rp 2451/2012
- ✓ N° 20 Altri allegati - Nota trascrizione rp 1827/2020
- ✓ N° 21 Altri allegati - Nota iscrizione rp 171/2002
- ✓ N° 22 Altri allegati - Nota iscrizione rp 253/2002
- ✓ N° 23 Altri allegati - Nota iscrizione rp 998/2003
- ✓ N° 24 Altri allegati - Nota iscrizione rp 988/2008
- ✓ N° 25 Altri allegati - Visura catastale storica bene n. 2
- ✓ N° 26 Altri allegati - Planimetria catastale bene n. 2
- ✓ N° 27 Altri allegati - Elaborato planimetrico lotto n. 2
- ✓ N° 28 Altri allegati - Visura catastale storica bene n. 3
- ✓ N° 29 Altri allegati - Planimetria catastale bene n. 3
- ✓ N° 30 Altri allegati - Certificato di residenza
- ✓ N° 31 Altri allegati - Visura catastale storica bene n. 4
- ✓ N° 32 Altri allegati - Planimetria catastale bene n. 4
- ✓ N° 33 Altri allegati - Visura catastale storica bene n. 5
- ✓ N° 34 Altri allegati - Planimetria catastale bene n. 5
- ✓ N° 35 Altri allegati - Riepilogo costi regolarizzazione per singolo lotto



- ✓ N° 36 Altri allegati - Tabella MCA lotto n. 1
- ✓ N° 37 Altri allegati - Comparabile n. 1 - lotto n. 1
- ✓ N° 38 Altri allegati - Comparabile n. 2 - lotto n. 1
- ✓ N° 39 Altri allegati - Comparabile n. 3 - lotto n. 1
- ✓ N° 40 Altri allegati - Tabella MCA lotto n. 2
- ✓ N° 41 Altri allegati - Comparabile n. 1 - lotto n. 2
- ✓ N° 42 Altri allegati - Comparabile n. 2 - lotto n. 2
- ✓ N° 43 Altri allegati - Comparabile n. 3 - lotto n. 2
- ✓ N° 44 Altri allegati - Tabella MCA lotto n. 3
- ✓ N° 45 Altri allegati - Comparabile n. 1 - lotto n. 3
- ✓ N° 46 Altri allegati - Comparabile n. 2 - lotto n. 3
- ✓ N° 47 Altri allegati - Comparabile n. 3 - lotto n. 3
- ✓ N° 48 Altri allegati - Tabella di calcolo valore lotto n. 4
- ✓ N° 49 Altri allegati - riepilogo grafico dei lotti
- ✓ N° 50 Altri allegati - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 51 Altri allegati - Tavola fotografica suddivisa per lotti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese n. 75  
Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa, porzione del maggior fabbricato che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra oltre soffitta, con annesso piccola corte esclusiva in corpo distaccato dal fabbricato e spazi scoperti a comune. L'immobile è ubicato in Pieve a Nievole (PT) via Empolese con accesso dai civici n. 73, 75 e 77, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali, posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro sia di Pieve a Nievole che della cittadina di Monsummano Terme. Le porzioni immobiliari in oggetto risultano detenute ed utilizzate in promiscuità con le parti comuni ad altre u.i. in quanto: - al piano terreno, ingresso e vano scala a comune, cinque locali principali (in proprietà esclusiva), due servizi igienici (in proprietà esclusiva), due ripostigli disimpegno e cucina (in proprietà esclusiva) dalla quale si accede a porzione di resede a comune e quindi è possibile raggiungere una porzione di resede esclusivo che si sviluppa a nord-ovest del fabbricato principale; - al piano primo, disimpegno con servizio igienico e vano scala a comune, un locale principale (in proprietà esclusiva) dal quale si accede a terrazza a comune che si affaccia sulla via empolese; - al piano sottotetto interamente a comune, tre locali soffitta in parte praticabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 374, Sub. 7, Categoria A3, Graffato 473 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente regolamento urbanistico l'immobile in oggetto ricade in zona urbanistica B4 che è regolamentato dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (tuttavia si rimanda agli strumenti urbanistici vigenti): Art. 21 – Aree edificate a prevalente funzione residenziale (ZONE "B") 1. Sono classificate zone "B" le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e definite zone territoriali omogenee "B" dal DM 1444 del 2.04.68 art.2. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno delle zone B "ambiti territoriali omogenei" in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche e/o edilizie: B1 - Aree urbane di saturazione B2-B3-B4 - Aree urbane di completamento COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO N.2 - NTA 21.1 – Aree urbane di saturazione (B1) 1. Sono le parti del territorio urbano da considerare totalmente edificate; gli interventi diretti sui singoli edifici ed in particolar modo quelli di sostituzione edilizia d'immobili privi di valore, dovranno tener conto delle tipologie d'insediamento esistenti ed inserirsi nel tessuto urbano con opportuni criteri formali. 2. Per gli interventi di sopraelevazione degli edifici privi di valore, se ammessi dalle NTA, la progettazione dovrà verificare l'inserimento nel contesto delle linee di gronda degli edifici adiacenti mediante elaborati che documentino lo stato attuale degli edifici adiacenti e quelli oggetto dell'intervento. A tale scopo sarà obbligatoria l'acquisizione preventiva degli atti di assenso comunque denominati di cui alla legislazione vigente. SOTTOZONA RC N. piani H max B1 Aggregazioni lineari di edifici plurifamiliari in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità principale >50% 3 10,50 I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato 21.2 – Aree urbane di completamento (B2 – B3 – B4) Sono le parti del territorio urbano di recente edificazione prive di particolari valori ambientali dove coesistono edifici assimilabili alla tipologia mono-bifamiliare isolata (ville, villini, edifici di forma compatta a due piani), edifici plurifamiliari isolati, schiere e case in linea anche oltre i due piani. In tali ambiti le tipologie e le densità edilizie rappresentano talvolta tessuti edilizi omogenei (sottozone B2 e B3); in alcune situazioni compaiono peraltro tipologie edilizie disomogenee che danno luogo a situazioni di disordine morfologico dove sarebbe auspicabile quantomeno un riordino delle caratteristiche estetiche dei manufatti, delle pertinenze e degli accessi (sottozone B4). Tali zone si suddividono, in funzione delle caratteristiche tipologiche e di densità edilizia nelle seguenti Sottozone: SOTTOZONA RC N. piani H max B2 Edifici mono o bifamiliari isolati <40% 2 7,50 B3 Edifici plurifamiliari isolati, schiere, case in linea <40% 4 13,50 B4 Aggregazione di

edifici non omogenei <40% 3 10,50 I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO N.2 – NTA 21.3 - Classificazione delle aree inedificate nelle zone B 1. All'interno delle zone B le aree sono così classificate: - Aree destinate ad usi pubblici, o per attività collettive, o vincolate ad usi specifici - Aree edificabili di pertinenza all'edificato esistente: sono le aree destinate ad eventuali ampliamenti degli edifici esistenti con le modalità fissate dalla normativa di cui all'articolo 21.5 delle presenti NTA. - Aree edificabili e di completamento: nelle tavole del RU queste aree sono individuate e segnate con apposito numero, sigla o simbolo grafico che rimanda alla normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti N.T.A. Che ne fissa le modalità d'intervento (parametri urbanistici, tipologia, destinazione d'uso, capacità massima edificatoria, sostenibilità ambientale). 21.4 - Destinazione d'uso degli immobili nelle zone B 1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono le seguenti: - residenza - attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano - attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato) - ristoranti, bar, esercizi pubblici - sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, religiose, sportive - attrezzature sociali pubbliche e collettive - uffici pubblici e privati - locali per il tempo libero - alberghi, pensioni, strutture ricettive in genere 2. Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: - attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili. - commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari. - tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali. 3. Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso, potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile. 21.5 - Interventi ammessi sugli immobili nelle zone B 1. Sugli immobili inclusi nelle zone "B" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi. 2. Sugli immobili privi di valore storico-architettonico-ambientale sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 12 delle presenti NTA, nonché le integrazioni planivolumetriche "UNA TANTUM" di seguito elencate: a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina ad unità immobiliare con destinazione residenziale per una superficie netta non superiore a mq.30; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni: - mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente; - eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati; - altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml.2,40 - localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti b) Rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile per edifici fino a due piani fuori terra. c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle distanze legali, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia congruo dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti delle volumetrie complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che non siano create nuove unità abitative e che tali volumi soddisfino in prima istanza l'esigenza dei parcheggi privati (P2) sul totale della volumetria in oggetto e secondo le indicazioni di cui all'art.23.5, a linea Residenza. d) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi: - per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.50; - per alloggi con superficie utile compresa fra i mq.100 e mq.120 aumento della superficie utile lorda di mq.40; - per alloggi con superficie utile superiore ai 120 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.30. e) Sopraelevazione degli edifici residenziali unifamiliari isolati composti di un solo piano fuori terra al fine di un nuovo piano abitabile. L'intervento è ammesso alle seguenti condizioni: - il rialzamento è ammesso limitatamente sul perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie - l'intervento non può comportare più di una unità immobiliare aggiuntiva - non sono ammessi incrementi di superficie coperta - l'altezza può essere

incrementata sino al limite massimo di ml 7,50 3. Modalità e condizione di attuazione degli interventi Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento. INTERVENTI "UNA TANTUM" AMMESSI NELLE SOTTOZONE ZONA a) Posto macchina b) Rialzamento sottotetto c) Riorganizzazione corpi secondari d) Ampliamento corpo principale e) Sopraelevazione edifici unifamiliari B1 \* (1) \* B2 \* \* \* \* B3 \* (2) (2) B4 \* \* \* \* 21.6 - Interventi di completamento IUC n° e B n° 1. Come previsto all'art.10 delle presenti NTA, il RU prevede interventi diretti di completamento del tessuto residenziale. La normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti NTA definisce i parametri d'intervento. 21.7 - Limite al dimensionamento dei nuovi alloggi 1. Tenuto conto del valore degli edifici esistenti secondo i disposti di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme, sono ammessi frazionamenti della consistenza attuale degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore; tuttavia sia per le trasformazioni di edifici esistenti che per le nuove costruzioni non sono ammessi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65. 2. Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del C.C., potranno essere previsti alloggi di superficie utile lorda di mq 45 nelle quantità indicate dalla convenzione attinente a Piani Attuativi convenzionati. 21.8 - Realizzazione di parcheggi privati a seguito di frazionamento di proprietà residenziali o di trasformazione ad uso commerciale per esercizi di vicinato 1. A seguito di frazionamento della consistenza attuale degli edifici esistenti e quindi dell'aumento delle unità immobiliari ad uso abitativo, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.23.5 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto. 2. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art. 23.5 delle presenti NTA, è individuato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali. 3. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi. 21.9 - Ampliamento "una tantum" di edifici destinati ad attività non residenziali 1. Per gli edifici presenti nelle zone "B" con destinazione non residenziale e prevista nell'art.21.4 delle NTA, non riconducibili a garage o annessi, sono consentiti ampliamenti "una tantum" di mq 40,00 di superficie utile lorda.

**Prezzo base d'asta: € 87.000,00**

## **LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.  
Trattasi di villetta per civile abitazione monofamiliare che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piai fuori terra, con annesso giardino esclusivo sui quattro lati liberi. L'immobile è ubicato in Pieve a Nievole (PT) via Emilia n. 10, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali, posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro sia di Pieve a Nievole che della cittadina di Monsummano Terme. L'unità immobiliare in oggetto si compone di: - al piano terreno, ingresso, ampio soggiorno, studio con piccola terrazza, disimpegno, cucina, servizio igienico, locale caldaia, disimpegno ed autorimessa (descritta quale bene n. 3); - al piano primo, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico ed ampia terrazza accessibile dalla camera matrimoniale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 815, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente regolamento urbanistico l'immobile in oggetto ricade in zona urbanistica B4 che è regolamentato dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (tuttavia si



rimanda agli strumenti urbanistici vigenti): Art. 21 – Aree edificate a prevalente funzione residenziale (ZONE "B") 1. Sono classificate zone "B" le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e definite zone territoriali omogenee "B" dal DM 1444 del 2.04.68 art.2. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno delle zone B "ambiti territoriali omogenei" in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche e/o edilizie: B1 - Aree urbane di saturazione B2-B3-B4 - Aree urbane di completamento COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO N.2 - NTA 21.1 – Aree urbane di saturazione (B1) 1. Sono le parti del territorio urbano da considerare totalmente edificate; gli interventi diretti sui singoli edifici ed in particolar modo quelli di sostituzione edilizia d'immobili privi di valore, dovranno tener conto delle tipologie d'insediamento esistenti ed inserirsi nel tessuto urbano con opportuni criteri formali. 2. Per gli interventi di sopraelevazione degli edifici privi di valore, se ammessi dalle NTA, la progettazione dovrà verificare l'inserimento nel contesto delle linee di gronda degli edifici adiacenti mediante elaborati che documentino lo stato attuale degli edifici adiacenti e quelli oggetto dell'intervento. A tale scopo sarà obbligatoria l'acquisizione preventiva degli atti di assenso comunque denominati di cui alla legislazione vigente. SOTTOZONA RC N. piani H max B1 Aggregazioni lineari di edifici plurifamiliari in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità principale >50% 3 10,50 I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato 21.2 – Aree urbane di completamento (B2 – B3 – B4) Sono le parti del territorio urbano di recente edificazione prive di particolari valori ambientali dove coesistono edifici assimilabili alla tipologia mono-bifamiliare isolata (ville, villini, edifici di forma compatta a due piani), edifici plurifamiliari isolati, schiere e case in linea anche oltre i due piani. In tali ambiti le tipologie e le densità edilizie rappresentano talvolta tessuti edilizi omogenei (sottozone B2 e B3); in alcune situazioni compaiono peraltro tipologie edilizie disomogenee che danno luogo a situazioni di disordine morfologico dove sarebbe auspicabile quantomeno un riordino delle caratteristiche estetiche dei manufatti, delle pertinenze e degli accessi (sottozone B4). Tali zone si suddividono, in funzione delle caratteristiche tipologiche e di densità edilizia nelle seguenti Sottozone: SOTTOZONA RC N. piani H max B2 Edifici mono o bifamiliari isolati <40% 2 7,50 B3 Edifici plurifamiliari isolati, schiere, case in linea <40% 4 13,50 B4 Aggregazione di edifici non omogenei <40% 3 10,50 I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO N.2 – NTA 21.3 - Classificazione delle aree inedificate nelle zone B 1. All'interno delle zone B le aree sono così classificate: - Aree destinate ad usi pubblici, o per attività collettive, o vincolate ad usi specifici - Aree edificabili di pertinenza all'edificato esistente: sono le aree destinate ad eventuali ampliamenti degli edifici esistenti con le modalità fissate dalla normativa di cui all'articolo 21.5 delle presenti NTA. - Aree edificabili e di completamento: nelle tavole del RU queste aree sono individuate e segnate con apposito numero, sigla o simbolo grafico che rimanda alla normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti N.T.A. Che ne fissa le modalità d'intervento (parametri urbanistici, tipologia, destinazione d'uso, capacità massima edificatoria, sostenibilità ambientale). 21.4 - Destinazione d'uso degli immobili nelle zone B 1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono le seguenti: - residenza - attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano - attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato) - ristoranti, bar, esercizi pubblici - sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, religiose, sportive - attrezzature sociali pubbliche e collettive - uffici pubblici e privati - locali per il tempo libero - alberghi, pensioni, strutture ricettive in genere 2. Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: - attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili. - commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari. - tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali. 3. Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso, potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile. 21.5 - Interventi ammessi sugli immobili nelle zone B 1. Sugli immobili inclusi nelle zone "B" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi. 2. Sugli immobili privi di valore storico-architettonico-ambientale sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 12 delle presenti NTA, nonché le integrazioni planivolumetriche "UNA TANTUM" di seguito



elencate: a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina ad unità immobiliare con destinazione residenziale per una superficie netta non superiore a mq.30; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni: - mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l' "una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente; - eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati; - altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml.2,40 - localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti b) Rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile per edifici fino a due piani fuori terra. c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle distanze legali, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia congruo dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti delle volumetrie complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che non siano create nuove unità abitative e che tali volumi soddisfino in prima istanza l'esigenza dei parcheggi privati (P2) sul totale della volumetria in oggetto e secondo le indicazioni di cui all'art.23.5, a linea Residenza. d) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi: - per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.50; - per alloggi con superficie utile compresa fra i mq.100 e mq.120 aumento della superficie utile lorda di mq.40; - per alloggi con superficie utile superiore ai 120 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.30. e) Sopraelevazione degli edifici residenziali unifamiliari isolati composti di un solo piano fuori terra al fine di un nuovo piano abitabile. L'intervento è ammesso alle seguenti condizioni: - il rialzamento è ammesso limitatamente sul perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie - l'intervento non può comportare più di una unità immobiliare aggiuntiva - non sono ammessi incrementi di superficie coperta - l'altezza può essere incrementata sino al limite massimo di ml 7,50

3. Modalità e condizione di attuazione degli interventi  
Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

INTERVENTI "UNA TANTUM" AMMESSI NELLE SOTTOZONA ZONA a) Posto macchina b) Rialzamento sottotetto c) Riorganizzazione corpi secondari d) Ampliamento corpo principale e) Sopraelevazione edifici unifamiliari

B1 \* (1) \* B2 \* \* \* \* \* B3 \* (2) (2) B4 \* \* \* \* \* 21.6 – Interventi di completamento IUC n° e B n° 1. Come previsto all'art.10 delle presenti NTA, il RU prevede interventi diretti di completamento del tessuto residenziale. La normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti NTA definisce i parametri d'intervento.

21.7 – Limite al dimensionamento dei nuovi alloggi  
1. Tenuto conto del valore degli edifici esistenti secondo i disposti di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme, sono ammessi frazionamenti della consistenza attuale degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore; tuttavia sia per le trasformazioni di edifici esistenti che per le nuove costruzioni non sono ammessi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65.

2. Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del C.C., potranno essere previsti alloggi di superficie utile lorda di mq 45 nelle quantità indicate dalla convenzione attinente a Piani Attuativi convenzionati.

21.8 – Realizzazione di parcheggi privati a seguito di frazionamento di proprietà residenziali o di trasformazione ad uso commerciale per esercizi di vicinato  
1. A seguito di frazionamento della consistenza attuale degli edifici esistenti e quindi dell'aumento delle unità immobiliari ad uso abitativo, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.23.5 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna

unità abitativa di progetto. 2. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art. 23.5 delle presenti NTA, è individuato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali. 3. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi. 21.9 - Ampliamento "una tantum" di edifici destinati ad attività non residenziali 1. Per gli edifici presenti nelle zone "B" con destinazione non residenziale e prevista nell'art.21.4 delle NTA, non riconducibili a garage o annessi, sono consentiti ampliamenti "una tantum" di mq 40,00 di superficie utile lorda.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.  
Trattasi di autorimessa porzione del maggior fabbricato unifamiliare ubicato in comune di Pieve a Nievole (PT) via Emilia n. 10 il tutto meglio descritto al relativo paragrafo del bene n. 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 815, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al relativo paragrafo del precedente bene n. 2.

**Prezzo base d'asta: € 262.000,00**

### **LOTTO 3**

- **Bene N° 4** - Locale commerciale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m.  
Trattasi di fondo commerciale ubicato in comune di Pieve a Nievole (PT) via Empolese c.m., porzione del maggior fabbricato, con annessa piccola corte esclusiva sul fronte. L'immobile è ubicato in Pieve a Nievole (PT) via Empolese, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali, posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro sia di Pieve a Nievole che della cittadina di Monsummano Terme. L'unità immobiliare in oggetto risulta composta da un locale principale che si affaccia con una grande vetrina sulla via Empolese, collegata ad un locale accessorio dal quale si accede ad una piccola corte esterna coperta con struttura posticcia che conduce al piccolo wc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2011, Sub. 7, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente regolamento urbanistico l'immobile in oggetto ricade in zona urbanistica B4 che è regolamentato dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (tuttavia si rimanda agli strumenti urbanistici vigenti): Art. 21 - Aree edificate a prevalente funzione residenziale (ZONE "B") 1. Sono classificate zone "B" le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e definite zone territoriali omogenee "B" dal DM 1444 del 2.04.68 art.2. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno delle zone B "ambiti territoriali omogenei" in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche e/o edilizie: B1 - Aree urbane di saturazione B2-B3-B4 - Aree urbane di completamento COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO N.2 - NTA 21.1 - Aree urbane di saturazione (B1) 1. Sono le parti del territorio urbano da considerare totalmente edificate; gli interventi diretti sui singoli edifici ed in particolar modo quelli di sostituzione edilizia d'immobili privi di valore, dovranno tener conto delle tipologie d'insediamento esistenti ed inserirsi nel tessuto urbano con opportuni criteri formali. 2. Per gli interventi di sopraelevazione degli edifici privi di valore, se ammessi dalle NTA, la progettazione dovrà verificare l'inserimento nel contesto delle linee di gronda degli edifici adiacenti mediante elaborati che documentino lo stato attuale degli edifici adiacenti e quelli oggetto dell'intervento. A tale scopo sarà obbligatoria l'acquisizione preventiva degli atti di assenso comunque denominati di cui alla legislazione vigente. SOTTOZONA RC N. piani H max B1 Aggregazioni lineari di edifici plurifamiliari in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità principale >50% 3 10,50 I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato 21.2 - Aree urbane di completamento (B2 - B3 - B4) Sono le parti del territorio urbano di recente edificazione prive di particolari valori ambientali dove coesistono edifici assimilabili alla tipologia mono-bifamiliare

isolata (ville, villini, edifici di forma compatta a due piani), edifici plurifamiliari isolati, schiere e case in linea anche oltre i due piani. In tali ambiti le tipologie e le densità edilizie rappresentano talvolta tessuti edilizi omogenei (sottozona B2 e B3); in alcune situazioni compaiono peraltro tipologie edilizie disomogenee che danno luogo a situazioni di disordine morfologico dove sarebbe auspicabile quantomeno un riordino delle caratteristiche estetiche dei manufatti, delle pertinenze e degli accessi (sottozona B4). Tali zone si suddividono, in funzione delle caratteristiche tipologiche e di densità edilizia nelle seguenti Sottozone: SOTTOZONA RC N. piani H max B2 Edifici mono o bifamiliari isolati <40% 2 7,50 B3 Edifici plurifamiliari isolati, schiere, case in linea <40% 4 13,50 B4 Aggregazione di edifici non omogenei <40% 3 10,50 I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO N.2 - NTA 21.3 - Classificazione delle aree inedificate nelle zone B 1. All'interno delle zone B le aree sono così classificate: - Aree destinate ad usi pubblici, o per attività collettive, o vincolate ad usi specifici - Aree edificabili di pertinenza all'edificato esistente: sono le aree destinate ad eventuali ampliamenti degli edifici esistenti con le modalità fissate dalla normativa di cui all'articolo 21.5 delle presenti NTA. - Aree edificabili e di completamento: nelle tavole del RU queste aree sono individuate e segnate con apposito numero, sigla o simbolo grafico che rimanda alla normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti N.T.A. Che ne fissa le modalità d'intervento (parametri urbanistici, tipologia, destinazione d'uso, capacità massima edificatoria, sostenibilità ambientale). 21.4 - Destinazione d'uso degli immobili nelle zone B 1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono le seguenti: - residenza - attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano - attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato) - ristoranti, bar, esercizi pubblici - sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, religiose, sportive - attrezzature sociali pubbliche e collettive - uffici pubblici e privati - locali per il tempo libero - alberghi, pensioni, strutture ricettive in genere 2. Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: - attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili. - commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari. - tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali. 3. Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso, potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile. 21.5 - Interventi ammessi sugli immobili nelle zone B 1. Sugli immobili inclusi nelle zone "B" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi. 2. Sugli immobili privi di valore storico-architettonico-ambientale sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 12 delle presenti NTA, nonché le integrazioni planivolumetriche "UNA TANTUM" di seguito elencate: a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina ad unità immobiliare con destinazione residenziale per una superficie netta non superiore a mq.30; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni: - mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente; - eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati; - altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml.2,40 - localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti b) Rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile per edifici fino a due piani fuori terra. c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle distanze legali, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia congruo dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti delle volumetrie complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che non siano create nuove unità abitative e che tali volumi soddisfino in prima istanza l'esigenza dei parcheggi privati (P2) sul totale della volumetria in oggetto e secondo le indicazioni di cui all'art.23.5, a linea Residenza. d) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente

normativa secondo i seguenti limiti massimi: - per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.50; - per alloggi con superficie utile compresa fra i mq.100 e mq.120 aumento della superficie utile lorda di mq.40; - per alloggi con superficie utile superiore ai 120 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.30. e) Sopraelevazione degli edifici residenziali unifamiliari isolati composti di un solo piano fuori terra al fine di un nuovo piano abitabile. L'intervento è ammesso alle seguenti condizioni: - il rialzamento è ammesso limitatamente sul perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie - l'intervento non può comportare più di una unità immobiliare aggiuntiva - non sono ammessi incrementi di superficie coperta - l'altezza può essere incrementata sino al limite massimo di ml 7,50

3. Modalità e condizione di attuazione degli interventi Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

INTERVENTI "UNA TANTUM" AMMESSI NELLE SOTTOZONE ZONA a) Posto macchina b) Rialzamento sottotetto c) Riorganizzazione corpi secondari d) Ampliamento corpo principale e) Sopraelevazione edifici unifamiliari B1 \* (1) \* B2 \* \* \* \* B3 \* (2) (2) B4 \* \* \* \* \* 21.6 – Interventi di completamento IUC n° e B n° 1. Come previsto all'art.10 delle presenti NTA, il RU prevede interventi diretti di completamento del tessuto residenziale. La normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti NTA definisce i parametri d'intervento.

21.7 – Limite al dimensionamento dei nuovi alloggi 1. Tenuto conto del valore degli edifici esistenti secondo i disposti di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme, sono ammessi frazionamenti della consistenza attuale degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore; tuttavia sia per le trasformazioni di edifici esistenti che per le nuove costruzioni non sono ammessi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65.

2. Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del C.C., potranno essere previsti alloggi di superficie utile lorda di mq 45 nelle quantità indicate dalla convenzione attinente a Piani Attuativi convenzionati.

21.8 – Realizzazione di parcheggi privati a seguito di frazionamento di proprietà residenziali o di trasformazione ad uso commerciale per esercizi di vicinato 1. A seguito di frazionamento della consistenza attuale degli edifici esistenti e quindi dell'aumento delle unità immobiliari ad uso abitativo, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.23.5 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto. 2. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art. 23.5 delle presenti NTA, è individuato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali. 3. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi.

21.9 - Ampliamento "una tantum" di edifici destinati ad attività non residenziali 1. Per gli edifici presenti nelle zone "B" con destinazione non residenziale e prevista nell'art.21.4 delle NTA, non riconducibili a garage o annessi, sono consentiti ampliamenti "una tantum" di mq 40,00 di superficie utile lorda.

**Prezzo base d'asta: € 130.500,00**



## **LOTTO 4**

- **Bene N° 5** - Fabbricato artigianale ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m. Trattasi di ampia unità immobiliare a destinazione artigianale, porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in comune di Pieve a Nievole (PT) con accesso dalla via Emilia c.m. previo transito su area esterna descritta ai successivi beni n. 6 e 7, oltre che dalla via Empolese previo transito su area comune ad altre unità immobiliari. L'immobile è ubicato in Pieve a Nievole (PT) in zona ben servita



dalle infrastrutture e dai servizi generali, posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro sia di Pieve a Nievole che della cittadina di Monsummano Terme. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 374, Sub. 9, Categoria C3, Graffato n. 2011 sub. n. 8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente regolamento urbanistico l'immobile in oggetto ricade in zona urbanistica B4 che è regolamentato dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (tuttavia si rimanda agli strumenti urbanistici vigenti): Art. 21 - Aree edificate a prevalente funzione residenziale (ZONE "B") 1. Sono classificate zone "B" le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e definite zone territoriali omogenee "B" dal DM 1444 del 2.04.68 art.2. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno delle zone B "ambiti territoriali omogenei" in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche e/o edilizie: B1 - Aree urbane di saturazione B2-B3-B4 - Aree urbane di completamento COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO N.2 - NTA 21.1 - Aree urbane di saturazione (B1) 1. Sono le parti del territorio urbano da considerare totalmente edificate; gli interventi diretti sui singoli edifici ed in particolar modo quelli di sostituzione edilizia d'immobili privi di valore, dovranno tener conto delle tipologie d'insediamento esistenti ed inserirsi nel tessuto urbano con opportuni criteri formali. 2. Per gli interventi di sopraelevazione degli edifici privi di valore, se ammessi dalle NTA, la progettazione dovrà verificare l'inserimento nel contesto delle linee di gronda degli edifici adiacenti mediante elaborati che documentino lo stato attuale degli edifici adiacenti e quelli oggetto dell'intervento. A tale scopo sarà obbligatoria l'acquisizione preventiva degli atti di assenso comunque denominati di cui alla legislazione vigente. SOTTOZONA RC N. piani H max B1 Aggregazioni lineari di edifici plurifamiliari in aderenza con spazi di verde ad uso privato sul retro e/o sulla viabilità principale >50% 3 10,50 I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato 21.2 - Aree urbane di completamento (B2 - B3 - B4) Sono le parti del territorio urbano di recente edificazione prive di particolari valori ambientali dove coesistono edifici assimilabili alla tipologia mono-bifamiliare isolata (ville, villini, edifici di forma compatta a due piani), edifici plurifamiliari isolati, schiere e case in linea anche oltre i due piani. In tali ambiti le tipologie e le densità edilizie rappresentano talvolta tessuti edilizi omogenei (sottozone B2 e B3); in alcune situazioni compaiono peraltro tipologie edilizie disomogenee che danno luogo a situazioni di disordine morfologico dove sarebbe auspicabile quantomeno un riordino delle caratteristiche estetiche dei manufatti, delle pertinenze e degli accessi (sottozone B4). Tali zone si suddividono, in funzione delle caratteristiche tipologiche e di densità edilizia nelle seguenti Sottozone: SOTTOZONA RC N. piani H max B2 Edifici mono o bifamiliari isolati <40% 2 7,50 B3 Edifici plurifamiliari isolati, schiere, case in linea <40% 4 13,50 B4 Aggregazione di edifici non omogenei <40% 3 10,50 I parametri urbanistici si riferiscono a situazioni rappresentative il modello tipologico individuato COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE REGOLAMENTO URBANISTICO N.2 - NTA 21.3 - Classificazione delle aree inedificate nelle zone B 1. All'interno delle zone B le aree sono così classificate: - Aree destinate ad usi pubblici, o per attività collettive, o vincolate ad usi specifici - Aree edificabili di pertinenza all'edificato esistente: sono le aree destinate ad eventuali ampliamenti degli edifici esistenti con le modalità fissate dalla normativa di cui all'articolo 21.5 delle presenti NTA. - Aree edificabili e di completamento: nelle tavole del RU queste aree sono individuate e segnate con apposito numero, sigla o simbolo grafico che rimanda alla normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti N.T.A. Che ne fissa le modalità d'intervento (parametri urbanistici, tipologia, destinazione d'uso, capacità massima edificatoria, sostenibilità ambientale). 21.4 - Destinazione d'uso degli immobili nelle zone B 1. Le destinazioni d'uso degli immobili sono le seguenti: - residenza - attività produttive non moleste e tradizionalmente integrate nel tessuto urbano - attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato) - ristoranti, bar, esercizi pubblici - sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, religiose, sportive - attrezzature sociali pubbliche e collettive - uffici pubblici e privati - locali per il tempo libero - alberghi, pensioni, strutture ricettive in genere 2. Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso: - attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili. - commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari. - tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali. 3. Il cambio di destinazione di locali e immobili anche se ammesso,

potrà essere concesso soltanto se attuato con gli interventi edilizi ammissibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche dell'immobile. 21.5 - Interventi ammessi sugli immobili nelle zone B 1. Sugli immobili inclusi nelle zone "B" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi. 2. Sugli immobili privi di valore storico-architettonico-ambientale sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 12 delle presenti NTA, nonché le integrazioni planivolumetriche "UNA TANTUM" di seguito elencate: a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina ad unità immobiliare con destinazione residenziale per una superficie netta non superiore a mq.30; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni: - mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'"una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente; - eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto anche se condonati; - altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml.2,40 - localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti b) Rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile per edifici fino a due piani fuori terra. c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle distanze legali, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle volumetrie esistenti anche con demolizione e ricostruzione delle stesse in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia congruo dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti aumenti delle volumetrie complessive esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che non siano create nuove unità abitative e che tali volumi soddisfino in prima istanza l'esigenza dei parcheggi privati (P2) sul totale della volumetria in oggetto e secondo le indicazioni di cui all'art.23.5, a linea Residenza. d) Ampliamenti planivolumetrici del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi: - per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.50; - per alloggi con superficie utile compresa fra i mq.100 e mq.120 aumento della superficie utile lorda di mq.40; - per alloggi con superficie utile superiore ai 120 mq. aumento della superficie utile lorda di mq.30. e) Sopraelevazione degli edifici residenziali unifamiliari isolati composti di un solo piano fuori terra al fine di un nuovo piano abitabile. L'intervento è ammesso alle seguenti condizioni: - il rialzamento è ammesso limitatamente sul perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie - l'intervento non può comportare più di una unità immobiliare aggiuntiva - non sono ammessi incrementi di superficie coperta - l'altezza può essere incrementata sino al limite massimo di ml 7,50 3. Modalità e condizione di attuazione degli interventi Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento. INTERVENTI "UNA TANTUM" AMMESSI NELLE SOTTOZONE ZONA a) Posto macchina b) Rialzamento sottotetto c) Riorganizzazione corpi secondari d) Ampliamento corpo principale e) Sopraelevazione edifici unifamiliari B1 \* (1) \* B2 \* \* \* \* \* B3 \* (2) (2) B4 \* \* \* \* \* 21.6 - Interventi di completamento IUC n° e B n° 1. Come previsto all'art.10 delle presenti NTA, il RU prevede interventi diretti di completamento del tessuto residenziale. La normativa specifica di cui all'Allegato 1 delle presenti NTA definisce i parametri d'intervento. 21.7 - Limite al dimensionamento dei nuovi alloggi 1. Tenuto conto del valore degli edifici esistenti secondo i disposti di cui al TITOLO II, Capo I delle presenti norme, sono ammessi frazionamenti della consistenza attuale degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore; tuttavia sia per le trasformazioni di edifici esistenti che per le nuove costruzioni non sono ammessi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65. 2. Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del



C.C., potranno essere previsti alloggi di superficie utile lorda di mq 45 nelle quantità indicate dalla convenzione attinente a Piani Attuativi convenzionati. 21.8 - Realizzazione di parcheggi privati a seguito di frazionamento di proprietà residenziali o di trasformazione ad uso commerciale per esercizi di vicinato 1. A seguito di frazionamento della consistenza attuale degli edifici esistenti e quindi dell'aumento delle unità immobiliari ad uso abitativo, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.23.5 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto. 2. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art. 23.5 delle presenti NTA, è individuato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali. 3. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi. 21.9 - Ampliamento "una tantum" di edifici destinati ad attività non residenziali 1. Per gli edifici presenti nelle zone "B" con destinazione non residenziale e prevista nell'art.21.4 delle NTA, non riconducibili a garage o annessi, sono consentiti ampliamenti "una tantum" di mq 40,00 di superficie utile lorda.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.  
Trattasi di ampio appezzamento di terreno interamente pavimentato con pavimentazione in autobloccanti, adibito a piazzale di parcheggio e di deposito del fabbricato a destinazione artigianale descritto quale bene n. 5. L'area, in continuità con il successivo bene n. 7, risulta accessibile dalla via Emilia a mezzo di cancello carrabile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 2312, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al relativo paragrafo del precedente bene n. 5. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Pieve a Nievole (Allegato n. 50).
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.  
Trattasi di ampio appezzamento di terreno interamente pavimentato con pavimentazione in autobloccanti, adibito a piazzale di parcheggio e di deposito del fabbricato a destinazione artigianale descritto quale bene n. 5. L'area, in continuità con il precedente bene n. 6, risulta accessibile dalla via Emilia a mezzo di cancello carrabile. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 2314, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al relativo paragrafo del precedente bene n. 5. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Pieve a Nievole (Allegato n. 50).

**Prezzo base d'asta: € 127.400,00**

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.  
Trattasi di piccola porzione di terreno adibito a resede dell'unità descritta quale lotto n. 2, che risulta accessibile dalla via Emilia a mezzo di cancello carrabile ed è in continuità con le porzioni esclusive del lotto n. 2. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 2013, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda al relativo paragrafo del precedente bene n. 5. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Pieve a Nievole (Allegato n. 50).

**Prezzo base d'asta: € 5.700,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2020 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.000,00**

| <b>Bene N° 1 - Porzione d'immobile</b>            |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese n. 75   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Porzione d'immobile<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 6, Part. 374, Sub. 7,<br>Categoria A3, Graffato 473  | <b>Superficie</b> | 173,50 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato normale per l'epoca di esecuzione delle opere, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica. In particolare la pavimentazione risulta diversa pressoché in tutte le stanze, variando dalla graniglia, alla monocottura al laminato, il tutto probabilmente frutto di interventi di manutenzione eseguiti a più riprese nel corso degli anni; gli impianti presenti, sia elettrico che di riscaldamento, sono di vecchia realizzazione e non è stato possibile valutarne la conformità ed il complessivo funzionamento, in particolare in sede di sopralluogo la **** Omissis **** ha riferito al sottoscritto che l'impianto di riscaldamento non era funzionante. Gli infissi sono in parte in alluminio anodizzato ed in parte in legno, in entrambi i casi di vecchia realizzazione e di pessima qualità, sono presenti per alcune aperture persiane in legno e per alcune altre avvolgibili in legno, anch'essi di vecchia realizzazione ed in pessimo stato di manutenzione. Il piano soffitta è interamente privo di finiture e di impiantistica, sono presenti apprestamenti di dubbia utilità ed efficacia a supporto di probabili porzioni di copertura ammalorate, oltre ad evidenti tracce di infiltrazioni. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa, porzione del maggior fabbricato che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piani fuori terra oltre soffitta, con annesso piccola corte esclusiva in corpo distaccato dal fabbricato e spazi scoperti a comune. L'immobile è ubicato in Pieve a Nievole (PT) via Empolese con accesso dai civici n. 73, 75 e 77, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali, posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro sia di Pieve a Nievole che della cittadina di Monsummano Terme. Le porzioni immobiliari in oggetto risultano detenute ed utilizzate in promiscuità con le parti comuni ad altre u.i. in quanto: - al piano terreno, ingresso e vano scala a comune, cinque locali principali (in proprietà esclusiva), due servizi igienici (in proprietà esclusiva), due ripostigli disimpegno e cucina (in proprietà esclusiva) dalla quale si accede a porzione di resede a comune e quindi è possibile raggiungere una porzione di resede esclusivo che si sviluppa a nord-ovest del fabbricato principale; - al piano primo, disimpegno con servizio igienico e vano scala a comune, un locale principale (in proprietà esclusiva) dal quale si accede a terrazza a comune che si affaccia sulla via empolese; - al piano sottotetto interamente a comune, tre locali soffitta in parte praticabili.         |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | NO  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi senza titolo  |                   |           |



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 262.000,00**

| <b>Bene N° 2 - Villetta</b> |  |              |     |
|-----------------------------|--|--------------|-----|
| <b>Ubicazione:</b>          | Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m. |              |     |
| <b>Diritto reale:</b>       | Proprietà                              | <b>Quota</b> | 1/1 |

|   |  |                   |           |
|---|--|-------------------|-----------|
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 6, Part. 815, Sub. 2,<br>Categoria A7  | <b>Superficie</b> | 235,33 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato discreto, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica, per quest'ultima non è stato possibile determinarne la relativa conformità né reperire le dichiarazioni di conformità e verificarne l'effettivo funzionamento; si evidenzia che nell'abitazione sono presenti solo una parte dei radiatori mentre in alcune stanze risultano assenti, smontati. Per quanto attiene le finiture, si precisa che l'intero fabbricato è esternamente rivestito a pietra faccia vista, internamente la pavimentazione risulta principalmente in cotto, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica; gli infissi sono in legno, al piano terreno privi di persiana ma con alcune aperture protette da inferiate metalliche, mentre al piano primo, nella zona notte, sono presenti per le finestre principali le persiane. La terrazza del piano primo è in pessimo stato di manutenzione con pavimentazione in cotto che, evidentemente di bassa qualità, risulta deteriorato, così come l'intonaco e l'imbiancatura del parapetto, con conseguenti tracce di umidità che hanno deteriorato il c.a. presente sotto la terrazza. L'area esterna di pertinenza risulta ampiamente pavimentata con pavimentazione autobloccante. Si evidenzia che la proprietà in questione risulta recintata su tre lati mentre a confine con un'area a verde non oggetto della presente esecuzione e di proprietà di terzi non risulta recintata. Si precisa infine che nel locale urbanisticamente individuato quale studio al piano terreno è presente una vistosa crepa, probabilmente esistente da tempo e di carattere assestativo, che corre sul soffitto ed in parete sino all'apertura che conduce alla terrazza, tuttavia non sono stati eseguiti approfondimenti che avrebbero richiesto la necessità di effettuare prove invasive e di carattere tecnico, lasciando ad una successiva valutazione tale aspetto. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di villetta per civile abitazione monofamiliare che complessivamente si eleva da terra a tetto su due piai fuori terra, con annesso giardino esclusivo sui quattro lati liberi. L'immobile è ubicato in Pieve a Nievole (PT) via Emilia n. 10, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali, posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro sia di Pieve a Nievole che della cittadina di Monsummano Terme. L'unità immobiliare in oggetto si compone di: - al piano terreno, ingresso, ampio soggiorno, studio con piccola terrazza, disimpegno, cucina, servizio igienico, locale caldaia, disimpegno ed autorimessa (descritta quale bene n. 3); - al piano primo, disimpegno, due camere da letto, servizio igienico ed ampia terrazza accessibile dalla camera matrimoniale.   |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | NO   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi senza titolo   |                   |           |

#### Bene N° 3 - Garage

|                            |  |                   |          |
|----------------------------|--|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 6, Part. 815, Sub. 3,<br>Categoria C6  | <b>Superficie</b> | 17,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b> | Le porzioni immobiliari in oggetto e complessivamente il fabbricato di cui le stesse ne sono porzione, si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato discreto, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica, per quest'ultima non è stato possibile determinarne la relativa conformità né reperire le dichiarazioni di conformità e verificarne l'effettivo funzionamento. Per quanto attiene le finiture, si precisa che l'intero fabbricato è esternamente rivestito a pietra faccia vista, internamente la pavimentazione del presente locale risulta in klincher. L'area esterna di pertinenza risulta ampiamente pavimentata con pavimentazione autobloccante. Si evidenzia che la proprietà in questione risulta recintata su tre lati mentre a confine con un'area a verde non oggetto della presente esecuzione e di proprietà di terzi non risulta recintata. |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>        | Trattasi di autorimessa porzione del maggior fabbricato unifamiliare ubicato in comune di Pieve a Nievole (PT) via Emilia n. 10 il tutto meglio descritto al relativo paragrafo del bene n. 2.   |                   |          |

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                             |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | NO                             |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi senza titolo |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.500,00

| Bene N° 4 - Locale commerciale                    |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m.  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Locale commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 6, Part. 2011, Sub. 7,<br>Categoria C1  | <b>Superficie</b> | 122,70 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Le porzioni immobiliari in oggetto si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato discreto, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica solo elettrica, per quest'ultima non è stato possibile determinarne la relativa conformità ne reperire le dichiarazioni di conformità e verificarne l'effettivo funzionamento; l'impianto di riscaldamento non risulta presente. Il corridoio che dal locale secondario conduce al piccolo wc risulta solo in parte coperto con una struttura posticcia ed in completo degrado, su tale area si affacciano due finestre del fabbricato confinante che è rappresentato nella presente perizia quale bene n. 1 e lotto n. 1 ed una porta che collega ai locali di cui al bene n. 5 e lotto n. 4. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di fondo commerciale ubicato in comune di Pieve a Nievole (PT) via Empolese c.m., porzione del maggior fabbricato, con annessa piccola corte esclusiva sul fronte. L'immobile è ubicato in Pieve a Nievole (PT) via Empolese, in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali, posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro sia di Pieve a Nievole che della cittadina di Monsummano Terme. L'unità immobiliare in oggetto risulta composta da un locale principale che si affaccia con una grande vetrina sulla via Empolese, collegata ad un locale accessorio dal quale si accede ad una piccola corte esterna coperta con struttura posticcia che conduce al piccolo wc.  |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | NO  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi senza titolo  |                   |           |

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.400,00

| Bene N° 5 - Fabbricato artigianale |   |                   |           |
|------------------------------------|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                 | Pieve a Nievole (PT) - Via Empolese c.m.  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>              | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>         | Fabbricato artigianale<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 6, Part. 374, Sub. 9,<br>Categoria C3, Graffato n. 2011<br>sub. n. 8  | <b>Superficie</b> | 158,75 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>         | Le porzioni immobiliari in oggetto si trovano in uno stato di manutenzione generale considerato medio, sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica solo elettrica, per quest'ultima non è stato possibile determinarne la relativa conformità ne reperire le dichiarazioni di conformità e verificarne |                   |           |

|   |   |
|---|---|
|   | l'effettivo funzionamento; l'impianto di riscaldamento non risulta presente.  |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di ampia unità immobiliare a destinazione artigianale, porzione del maggior complesso immobiliare ubicato in comune di Pieve a Nievole (PT) con accesso dalla via Emilia c.m. previo transito su area esterna descritta ai successivi beni n. 6 e 7, oltre che dalla via Empolese previo transito su area comune ad altre unità immobiliari. L'immobile è ubicato in Pieve a Nievole (PT) in zona ben servita dalle infrastrutture e dai servizi generali, posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro sia di Pieve a Nievole che della cittadina di Monsummano Terme. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | NO  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi senza titolo  |

| <b>Bene N° 6 - Terreno</b>                        |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fig. 6, Part. 2312, Qualità<br>Seminativo arborato  | <b>Superficie</b> | 27,50 mq |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di ampio appezzamento di terreno interamente pavimentato con pavimentazione in autobloccanti, adibito a piazzale di parcheggio e di deposito del fabbricato a destinazione artigianale descritto quale bene n. 5. L'area, in continuità con il successivo bene n. 7, risulta accessibile dalla via Emilia a mezzo di cancello carrabile. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | NO  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi senza titolo  |                   |          |

| <b>Bene N° 7 - Terreno</b>                        |   |                   |         |
|---|---|-------------------|---------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.  |                   |         |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1     |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fig. 6, Part. 2314, Qualità<br>Seminativo arborato  | <b>Superficie</b> | 5,55 mq |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di ampio appezzamento di terreno interamente pavimentato con pavimentazione in autobloccanti, adibito a piazzale di parcheggio e di deposito del fabbricato a destinazione artigianale descritto quale bene n. 5. L'area, in continuità con il precedente bene n. 6, risulta accessibile dalla via Emilia a mezzo di cancello carrabile. |                   |         |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |         |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | NO  |                   |         |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi senza titolo  |                   |         |

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.700,00**

| <b>Bene N° 8 - Terreno</b>                            |   |                   |         |
|---|---|-------------------|---------|
| <b>Ubicazione:</b>                                    | Pieve a Nievole (PT) - Via Emilia c.m.  |                   |         |
| <b>Diritto reale:</b>                                 | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1     |
| <b>Tipologia immobile:</b>                            | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fig. 6, Part. 2013, Qualità<br>Seminativo arborato  | <b>Superficie</b> | 5,30 mq |
| <b>Descrizione:</b>                                   | Trattasi di piccola porzione di terreno adibito a resede dell'unità descritta quale lotto n. 2, che risulta accessibile dalla via Emilia a mezzo di cancello carrabile ed è in continuità con le porzioni esclusive del lotto n. 2. |                   |         |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                        | NO  |                   |         |
| <b>Continuità trascrizioni<br/>ex art. 2650 c.c.:</b> | NO  |                   |         |
| <b>Stato di occupazione:</b>                          | Occupato da terzi senza titolo  |                   |         |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE N. 75

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01  
Iscritto a Pescia il 16/10/2007  
Reg. gen. 7227 - Reg. part. 2198  
Quota: 1/1  
Importo: € 403.433,34  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 201.716,67  
Rogante: Equitalia GET S.p.a.  
Data: 08/10/2007  
N° repertorio: 105694/89
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Pescia il 10/03/2009  
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 224  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 15.053,66  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 12/01/2009  
N° repertorio: 8
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Pescia il 12/10/2009  
Reg. gen. 4921 - Reg. part. 1244  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 151.608,76  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/06/2009  
N° repertorio: 5289
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 10/11/2011  
Reg. gen. 4305 - Reg. part. 832  
Quota: 1/1  
Importo: € 42.400,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.072,23  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/03/2011  
N° repertorio: 495



### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 07/12/2009  
Reg. gen. 6035 - Reg. part. 3401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 13/09/2012  
Reg. gen. 3449 - Reg. part. 2451  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 10/07/2020  
Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1827  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Pescia il 10/03/2009  
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 224  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 15.053,66  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 12/01/2009  
N° repertorio: 8
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Pescia il 12/10/2009  
Reg. gen. 4921 - Reg. part. 1244  
Quota: 1/1



Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 151.608,76  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/06/2009  
N° repertorio: 5289

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Inguntivo  
Iscritto a Pescia il 10/11/2011  
Reg. gen. 4305 - Reg. part. 832  
Quota: 1/1  
Importo: € 42.400,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 40.072,23  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/03/2011  
N° repertorio: 495



#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 07/12/2009  
Reg. gen. 6035 - Reg. part. 3401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 10/07/2020  
Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1827  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Pescia il 10/03/2009  
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 224  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 15.053,66  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 12/01/2009  
N° repertorio: 8



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescia il 12/10/2009

Reg. gen. 4921 - Reg. part. 1244

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

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

Capitale: € 151.608,76

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/06/2009

N° repertorio: 5289

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 10/11/2011

Reg. gen. 4305 - Reg. part. 832

Quota: 1/1

Importo: € 42.400,00

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

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

Capitale: € 40.072,23

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/03/2011

N° repertorio: 495



#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 07/12/2009

Reg. gen. 6035 - Reg. part. 3401

Quota: 1/1

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

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

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 10/07/2020

Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1827

Quota: 1/1

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

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



#### BENE N° 4 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 08/02/2002

Reg. gen. 674 - Reg. part. 171

Quota: 1/1

Importo: € 720.000,00

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

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



Capitale: € 360.000,00  
Rogante: Notaio Elena Mantellassi  
Data: 06/02/2002  
N° repertorio: 16226

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pescia il 01/03/2002  
Reg. gen. 1081 - Reg. part. 253  
Quota: 1/1  
Importo: € 720.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 360.000,00  
Rogante: Notaio Elena Mantellassi  
Data: 06/02/2002  
N° repertorio: 16226  
Note: La presente iscrizione è in rettifica della precedente r.p. 171/2002. A margine della presente risultano due annotazioni: 1) r.p. 1395 del 13/10/2007 per restrizioni beni con cui è stato svincolata l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati nel foglio n. 6 mappale n. 2011 subalterno n. 6; 2) r.p. 1019 del 03/12/2010 per cessione dell'ipoteca a favore di ICCREA Istituto Centrale del Credito Cooperativo S.p.a. con sede in Roma e c.f. 04774801007
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo  
Iscritto a Pescia il 30/07/2003  
Reg. gen. 4303 - Reg. part. 998  
Quota: 1/1  
Importo: € 165.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 159.243,27  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 17/04/2003  
N° repertorio: 324
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01  
Iscritto a Pescia il 16/10/2007  
Reg. gen. 7227 - Reg. part. 2198  
Quota: 1/1  
Importo: € 403.433,34  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 201.716,67  
Rogante: Equitalia GET S.p.a.  
Data: 08/10/2007  
N° repertorio: 105694/89
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01  
Iscritto a Pescia il 11/07/2008  
Reg. gen. 3849 - Reg. part. 988  
Quota: 1/1  
Importo: € 469.306,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 234.653,30

Rogante: Equitalia GET S.p.a.  
Data: 21/06/2008  
N° repertorio: 100775/89

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Pesca il 10/03/2009  
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 224  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 15.053,66  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 12/01/2009  
N° repertorio: 8
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingintivo  
Iscritto a Pesca il 10/11/2011  
Reg. gen. 4305 - Reg. part. 832  
Quota: 1/1  
Importo: € 42.400,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 40.072,23  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/03/2011  
N° repertorio: 495

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pesca il 07/12/2009  
Reg. gen. 6035 - Reg. part. 3401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pesca il 13/09/2012  
Reg. gen. 3449 - Reg. part. 2451  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pesca il 10/07/2020  
Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1827  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

BENE N° 5 - FABBRICATO ARTIGIANALE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMPOLESE C.M.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pesca il 08/02/2002  
Reg. gen. 674 - Reg. part. 171  
Quota: 1/1  
Importo: € 720.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 360.000,00  
Rogante: Notaio Elena Mantellassi  
Data: 06/02/2002  
N° repertorio: 16226
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pesca il 01/03/2002  
Reg. gen. 1081 - Reg. part. 253  
Quota: 1/1  
Importo: € 720.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 360.000,00  
Rogante: Notaio Elena Mantellassi  
Data: 06/02/2002  
N° repertorio: 16226  
Note: La presente iscrizione è in rettifica della precedente r.p. 171/2002. A margine della presente risultano due annotazioni: 1) r.p. 1395 del 13/10/2007 per restrizioni beni con cui è stato svincolata l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati nel foglio n. 6 mappale n. 2011 subalterno n. 6; 2) r.p. 1019 del 03/12/2010 per cessione dell'ipoteca a favore di ICCREA Istituto Centrale del Credito Cooperativo S.p.a. con sede in Roma e c.f. 04774801007
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pesca il 30/07/2003  
Reg. gen. 4303 - Reg. part. 998  
Quota: 1/1  
Importo: € 165.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 159.243,27  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 17/04/2003  
N° repertorio: 324
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01  
Iscritto a Pesca il 16/10/2007  
Reg. gen. 7227 - Reg. part. 2198  
Quota: 1/1  
Importo: € 403.433,34  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 201.716,67  
Rogante: Equitalia GET S.p.a.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Data: 08/10/2007

N° repertorio: 105694/89

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs. 46/99 e dal D. Lgs. 193/01

Iscritto a Pescia il 11/07/2008

Reg. gen. 3849 - Reg. part. 988

Quota: 1/1

Importo: € 469.306,60

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

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

Capitale: € 234.653,30

Rogante: Equitalia GET S.p.a.

Data: 21/06/2008

N° repertorio: 100775/89

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescia il 10/03/2009

Reg. gen. 1094 - Reg. part. 224

Quota: 1/1

Importo: € 35.000,00

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

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

Capitale: € 15.053,66

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 12/01/2009

N° repertorio: 8

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 10/11/2011

Reg. gen. 4305 - Reg. part. 832

Quota: 1/1

Importo: € 42.400,00

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

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

Capitale: € 40.072,23

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/03/2011

N° repertorio: 495

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 07/12/2009

Reg. gen. 6035 - Reg. part. 3401

Quota: 1/1

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

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

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 13/09/2012

Reg. gen. 3449 - Reg. part. 2451

Quota: 1/1

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

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

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 10/07/2020

Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1827

Quota: 1/1

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

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



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescia il 10/03/2009

Reg. gen. 1094 - Reg. part. 224

Quota: 1/1

Importo: € 35.000,00

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

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

Capitale: € 15.053,66

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 12/01/2009

N° repertorio: 8

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescia il 12/10/2009

Reg. gen. 4921 - Reg. part. 1244

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

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

Capitale: € 151.608,76

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/06/2009

N° repertorio: 5289

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 10/11/2011

Reg. gen. 4305 - Reg. part. 832

Quota: 1/1

Importo: € 42.400,00

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

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

Capitale: € 40.072,23

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/03/2011

N° repertorio: 495



**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 07/12/2009



Reg. gen. 6035 - Reg. part. 3401

Quota: 1/1

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

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

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 10/07/2020

Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1827

Quota: 1/1

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna

Iscritto a Pescia il 10/03/2009

Reg. gen. 1094 - Reg. part. 224

Quota: 1/1

Importo: € 35.000,00

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

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

Capitale: € 15.053,66

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 12/01/2009

N° repertorio: 8

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Pescia il 12/10/2009

Reg. gen. 4921 - Reg. part. 1244

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

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

Capitale: € 151.608,76

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/06/2009

N° repertorio: 5289

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 10/11/2011

Reg. gen. 4305 - Reg. part. 832

Quota: 1/1

Importo: € 42.400,00

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

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

Capitale: € 40.072,23

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 24/03/2011

N° repertorio: 495

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 07/12/2009  
Reg. gen. 6035 - Reg. part. 3401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 10/07/2020  
Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1827  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA EMILIA C.M.**

## Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Pescia il 10/03/2009  
Reg. gen. 1094 - Reg. part. 224  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 15.053,66  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 12/01/2009  
N° repertorio: 8
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di condanna  
Iscritto a Pescia il 12/10/2009  
Reg. gen. 4921 - Reg. part. 1244  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 151.608,76  
Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/06/2009  
N° repertorio: 5289
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pescia il 10/11/2011  
Reg. gen. 4305 - Reg. part. 832  
Quota: 1/1  
Importo: € 42.400,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 40.072,23



Rogante: Tribunale di Pistoia  
Data: 24/03/2011  
N° repertorio: 495



**Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 07/12/2009  
Reg. gen. 6035 - Reg. part. 3401  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Pescia il 10/07/2020  
Reg. gen. 2685 - Reg. part. 1827  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

