

TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Panerai Felice Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2023 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1.....	7
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1.....	12

Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1.....	14
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1.....	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1.....	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1.....	18
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T.....	18

Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1	21
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1	25
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T.....	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Riserve e particolarità da segnalare	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto Unico	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2023 del R.G.E.	40
Lotto Unico	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	42
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T.....	42
Bene N° 2 - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1	44

INCARICO

All'udienza del 14/09/2023, il sottoscritto Geom. Panerai Felice Massimo, con studio in Via Magni Magnino, 101 - 51031 - Agliana (PT), email fpanerai@tiscali.it, PEC felicemassimo.panerai@geopec.it, Tel. 0574 718 976, Fax 0574 718 976, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T (Coord. Geografiche: 43.88894 ; 10.80585)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1 (Coord. Geografiche: 43.889143, 10.805870)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra del fabbricato contraddistinto con la dicitura "Fabbricato L" e correlato da resede esclusivo, sito in Comune di Pieve a Nievole (PT), località Vergaiolo, Via del Vergaiolo n. 16 interno 19.

Sul resede esclusivo inoltre insistono alcune strutture di pertinenza dell'abitazione e più precisamente: sul lato nord in adiacenza dell'abitazione piccola casetta di legno per deposito attrezzi, sul lato ovest forno, locale lavanderia e centrale termica in muratura oltre a locali ad uso ripostiglio realizzati con pannellature termoisolanti ed infine sul lato sud-ovest è presente gazebo in ferro anodizzato a cielo aperto ossia sprovvisto di copertura fissa ed aperto su tutti i lati.

L'immobile fa parte di un più ampio complesso immobiliare condominiale denominato "Condominio il Vergaiolo" e risulta accessibile direttamente dalla pubblica via attraverso viabilità e camminamenti a comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

Garage posto al piano interrato di pertinenza del fabbricato contraddistinto con la dicitura "Fabbricato L", sito in Comune di Pieve a Nievole (PT), località Vergaiolo, Via del Vergaiolo n. 16 interno 19.

In fase di sopralluogo all'immobile è emerso che lo stesso risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a

quanto concessionato ed inoltre al posto del garage è stato ricavato un mini appartamento attraverso la realizzazione di ripartizioni interne con tramezzature e realizzazione di n. 1 servizio igienico ed angolo cottura con cucina in muratura.

A fronte di quanto sopra si precisa che la destinazione d'uso accertata dell'immobile non risulta avere le caratteristiche igienico-sanitarie tali da poterlo classificare come locale avente destinazione civile abitazione. L'immobile fa parte di un più ampio complesso immobiliare condominiale denominato "Condominio il Vergaiolo" e risulta accessibile solo alla pedona direttamente dal resede esclusivo dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione identificata nella presente perizia come bene n. 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

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

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

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

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



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

- nord, sud ed ovest con la Via del Vergaiolo
- est con proprietà **** Omissis **** (f. 4 - mapp. 14 - sub. 8).



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

- nord ed ovest con la Via del Vergaiolo
- sud con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** (f. 4 - mapp. 14 - sub. 11).



- est con proprietà **** Omissis **** (f. 4 - mapp. 14 - sub. 8).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (vani principali)	100,73 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	2,80 m	TERRA
Abitazione (pertinenze esterne)	7,42 mq	7,84 mq	0,20	1,57 mq	2,50 m	TERRA
Giardino (con posto auto scoperto e forno in muratura)	750,00 mq	750,00 mq	0,18	135,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				261,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				261,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	26,64 mq	33,60 mq	1	33,60 mq	2,37 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				33,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che i dati relativi alla consistenza dell'immobile sopra descritti sono riferiti allo stato concessionato e non allo stato attuale di rilievo in quanto rispetto ai titoli abilitativi edilizi depositati in Comune di Pieve a Nievole il fabbricato adibito a garage risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a quanto concessionato ed inoltre al posto del garage è stato ricavato un mini appartamento attraverso la realizzazione di ripartizioni interne con tramezzature e realizzazione di n. 1 servizio igienico ed angolo cottura con cucina in muratura. A fronte di quanto sopra si precisa che la destinazione d'uso accertata dell'immobile non risulta avere le caratteristiche igienico-sanitarie tali da poterlo classificare come locale avente destinazione civile abitazione e pertanto al fine di poter dichiarare la conformità urbanistica dello stesso dovrà essere ripristinato lo stato dei

luoghi rispetto a quanto concessionato ossia si dovrà provvedere alla demolizione delle tramezzature interne, del bagno e della cucina in muratura e provvedere alla riduzione delle relative dimensioni planimetriche attraverso la realizzazione di nuove murature.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1988 al 20/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 14, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,0 VANI
Dal 20/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 14, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,0 VANI
Dal 01/01/1992 al 20/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 14, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,0 VANI Rendita € 537,12
Dal 20/07/1995 al 13/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 14, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,0 VANI Rendita € 537,12
Dal 13/02/2008 al 13/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 14, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,0 VANI Rendita € 537,12
Dal 13/02/2009 al 26/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 14, Sub. 11 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,0 VANI Superficie catastale 160 mq Rendita € 537,12 Piano TERRA

I titolari catastali corrispondono a quelli reali precisando che il nome corretto della sig.ra **** Omissis **** risulta essere "**** Omissis ****" nonostante in alcuni atti e documenti ufficiali è stata identificata come "**** Omissis ****".

A fronte di ciò pertanto al fine di poter dichiarare la corretta intestazione catastale dei titolari dell'immobile si rende necessario provvedere alla presentazione di "Modello Unico Istanza", presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia - sezione Territorio del Comune di Pieve a Nievole, al fine di rettificare l'intestazione con il giusto nominativo.

Inoltre si precisa che per l'immobile in oggetto oltre alle variazioni di classamento sopra indicate ed elencate è stato oggetto di variazioni anche dal punto di vista della toponomastica e più precisamente:

- dal 12/12/1988 al 13/02/2008 indirizzo Via del Vergaiolo n. 16-19 piano T - FRAZIONAMENTO E FUSIONE

del 12/12/1988 in atti dal 19/07/1995 (n. 173C.1/1988);

- dal 13/02/2008 al 07/02/2011 indirizzo Via del Vergaiolo n. 16-19 piano T - DIVISIONE del 13/02/2008 Pratica n. PT0018858 in atti dal 13/02/2008 DIVISIONE (n. 3254.1/2011);

- dal 07/02/2011 al 08/02/2013 indirizzo Via Pratovecchio 2 Traversa dx n. 16-19 piano T - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2011 Pratica n. PT0015583 in atti dal 07/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 3254.1/2011);

- dal 08/02/2013 indirizzo Via della Panzana n. 16-19 piano T - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2013 Partica n. PT0012474 in atti dal 08/02/2013 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 4973.1/2013).

Da ricerche effettuate e da colloqui intercorsi anche con i tecnici comunali risulta che la giusta denominazione della Via su cui insiste il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare è Via del Vergaiolo n. 16 interno 19 e pertanto al fine inserire in visura il giusto indirizzo si rende necessario provvedere alla presentazione di "Modello Unico Istanza", presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia - sezione Territorio del Comune di Pieve a Nievole, al fine di rettificare l'indirizzo con quello corretto.

Per concludere il prezzo indicativo di spesa per la presentazione di "Modello Unico Istanza" all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio del Comune di Pieve a Nievole per rettifica intestazione ed indirizzo è stimato in Euro 150,00 (eurocentocinquanta/00) + cassa + iva.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1988 al 20/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 14, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,0 VANI Piano T
Dal 20/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 14, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,0 VANI
Dal 01/01/1992 al 20/07/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 14, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,0 VANI Rendita € 537,12
Dal 20/07/1995 al 13/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 14, Sub. 6 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,0 VANI Rendita € 537,12
Dal 13/02/2008 al 13/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 14, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 MQ Rendita € 68,33
Dal 13/02/2009 al 26/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 14, Sub. 12 Categoria C6 Cl.3, Cons. 27 MQ Superficie catastale 33 MQ mq Rendita € 68,33 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali precisando che il nome corretto della sig.ra **** Omissis **** risulta essere "**** Omissis ****" nonostante in alcuni atti e documenti ufficiali è stata identificata come "**** Omissis ****".

A fronte di ciò pertanto al fine di poter dichiarare la corretta intestazione catastale dei titolari dell'immobile si rende necessario provvedere alla presentazione di "Modello Unico Istanza", presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia - sezione Territorio del Comune di Pieve a Nievole, al fine di rettificare l'intestazione con il giusto nominativo.

Inoltre si precisa che per l'immobile in oggetto oltre alle variazioni di classamento sopra indicate ed elencate è stato oggetto di variazioni anche dal punto di vista della toponomastica e più precisamente:

- dal 12/12/1988 al 13/02/2008 indirizzo Via del Vergaiolo n. 16-19 piano T - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/12/1988 in atti dal 19/07/1995 (n. 173C.1/1988);
- dal 13/02/2008 al 07/02/2011 indirizzo Via del Vergaiolo n. 16-19 piano T - DIVISIONE del 13/02/2008 Pratica n. PT0018858 in atti dal 13/02/2008 DIVISIONE (n. 3254.1/2011);
- dal 07/02/2011 al 08/02/2013 indirizzo Via Pratovecchio 2 Traversa dx n. 16-19 piano T - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2011 Pratica n. PT0015583 in atti dal 07/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 3254.1/2011);
- dal 08/02/2013 indirizzo Via della Panzana n. 16-19 piano T - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/02/2013 Partica n. PT0012474 in atti dal 08/02/2013 VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 4973.1/2013).

Da ricerche effettuate e da colloqui intercorsi anche con i tecnici comunali risulta che la giusta denominazione della Via su cui insiste il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare è Via del Vergaiolo n. 16 interno 19 e pertanto al fine inserire in visura il giusto indirizzo si rende necessario provvedere alla presentazione di "Modello Unico Istanza", presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia - sezione Territorio del Comune di Pieve a Nievole, al fine di rettificare l'indirizzo con quello corretto.

Ad oggi le spese stimate per la presentazione di "Modello Unico Istanza" all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio del Comune di Pieve a Nievole per rettifica intestazione ed indirizzo risultano essere le medesime stimate per il bene n. 1 in quanto le difformità relative all'intestazione ed indirizzo sono le stesse per entrambi i beni e pertanto possono essere rettificare con un'unica istanza.

Vengono comunque di seguito elencate e richiamate le spese necessarie per la presentazione di "Modello Unico Istanza" all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio del Comune di Pieve a Nievole per rettifica intestazione ed indirizzo stimate in Euro 150,00 (eurocentocinquanta/00) + cassa + iva.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	14	11		A2	1	8 VANI	160 mq	537,12 €	T	

Corrispondenza catastale


Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo effettuato all'immobile sono emerse difformità sulla planimetria catastale depositata relativamente alle distribuzioni degli spazi interni, nello specifico non risulta essere rappresentata la tramezzatura che suddivide il vano centrale della zona notte in due vani a destinazione disimpegno e locale di sgombero ed inoltre risulta non correttamente rappresentata sia la suddivisione tra il vano sala-pranzo ed il vano soggiorno sia la rappresentazione grafica della muratura che delimita l'angolo cottura.

Inoltre al fine di poter dichiarare la conformità catastale è necessario variare le altezze del vano ripostiglio indicata in planimetria ml. 1,60 mentre dal rilievo effettuato risulta essere di ml. 1,48 e l'altezza della sala-pranzo indicata in planimetria pari a ml. 2,80 mentre dal rilievo effettuato risulta essere di ml. 2,67.

Dovranno essere anche indicate in planimetria le tettoie esterne presenti ed il forno che insiste sul resede esclusivo sito sul lato ovest.

A fronte di quanto dichiarato pertanto si rende necessaria la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata oltre a Tipo Mappale al fine di inserire in mappa il forno con relativa copertura sito sul lato ovest.

Si precisa che per quanto concerne la casetta di legno esterna posta sul lato nord ed il gazebo posto sul lato sud non necessita l'inserimento in mappa in quanto la prima risulta essere di superficie inferiore a mq. 8,00 mentre il secondo risulta a cielo aperto e pertanto sprovvisto di copertura fissa.

Infine per quanto concerne i ripostigli posti sul lato ovest realizzati con pannellature termoacustiche gli stessi dovranno essere totalmente demoliti e pertanto non soggetti ad accatastamento.

Il prezzo indicativo di spesa per la presentazione della nuova planimetria catastale aggiornata all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio del Comune di Pieve a Nievole è stimato in Euro 450,00 (euroquattrocentocinquanta/00) + cassa + iva oltre a spese vive di presentazione pari a Euro 50,00 (eurocinquanta/00).

Mentre il prezzo indicativo di spesa per la presentazione del Tipo Mappale all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio del Comune di Pieve a Nievole è stimato in Euro 1.000,00 (euromille/00) + cassa + iva oltre a spese vive di presentazione pari a Euro 109,00 (euronocetonove/00).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAILO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	14	12		C6	3	27 MQ	33 mq	68,33 €	S1		

Corrispondenza catastale



Dal rilievo effettuato all'immobile sono emerse difformità sulla planimetria catastale depositata relativamente alla dimensione del fabbricato ed alla distribuzione degli spazi interni e relative altezze interne.

Ma si precisa che per il bene in oggetto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi in riferimento a quanto concessionato sia per quanto concerne le dimensioni sia per quanto concerne la destinazione d'uso.

Pertanto a fronte del ripristino citato non risulta necessario provvedere alla presentazione della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

Si precisa che rispetto ai titoli abilitativi edilizi depositati in Comune di Pieve a Nievole per quanto concerne il fabbricato adibito a civile abitazione sono presenti alcune difformità che rientrano in gran parte nelle tolleranze costruttive del 2% previste dal DPR 380/2001 Testo Unico Edilizia 2020 - aggiornato con L. 120 / 2020 (DL Semplificazioni), Art. 34 - bis mentre per le altre difformità si rende necessaria la sanatoria edilizia.

Nello specifico dal rilievo effettuato sono emerse piccole difformità riconducibili ad errori di rappresentazione grafica nella sagoma dell'edificio e del relativo posizionamento aperture interne ed esterne comunque rientranti nelle tolleranze del 2%, diversa altezza del vano sala-pranzo che risulta rappresentata graficamente pari a ml. 2,80 mentre da rilievo effettuato risulta essere pari a ml. 2,67, precisando che comunque detto vano, relativamente all'altezza utile, mantiene i requisiti di vano abitabile per l'effetto delle tolleranze del 2%.

Per quanto concerne la suddivisione del vano centrale della zona notte in due vani a destinazione disimpegno e locale di sgombero, la modifica dell'apertura di collegamento tra il vano sala-pranzo ed il vano soggiorno, la realizzazione di piccolo soppalco ad uso ripostiglio su porzione di disimpegno a confine con il bagno più piccolo, l'ampliamento della tettoia in legno sul lato ovest, la realizzazione della tettoia in ferro e vetro sul lato nord, la realizzazione sul lato sud-ovest di gazebo in ferro anodizzato a cielo aperto, ossia sprovvisto di copertura fissa, ed aperto su tutti i lati si rende necessaria la presentazione di sanatoria edilizia ambientale correlata di Certificato di Idoneità Statica ai sensi dell'art. 182 comma 5 della L.R. 65/2014 per l'ampliamento della tettoia in legno sul lato ovest.

Per quanto concerne invece la casetta di legno per deposito attrezzi realizzata in adiacenza dell'abitazione sul lato nord per la stessa non necessita nessun tipo di permesso in quanto normata dall'art. 137 comma 6 della L.R. 65/2014.

Relativamente alle altre strutture di pertinenza dell'abitazione ossia il forno, il locale lavanderia e centrale termica in muratura siti sul lato ovest dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi rispetto a quanto concessionato ossia si dovrà provvedere alla demolizione del locale lavanderia e centrale termica in muratura. Potrà pertanto essere mantenuto in essere solo il forno in muratura concessionato, anche se in posizione diversa.

Per quanto concerne il pergolato ligneo costituito da pilastri e travi in legno, con copertura e pareti costituiti da teli impermeabili removibili, realizzato sullo spazio destinato a resede del forno in muratura lo stesso potrà essere mantenuto a patto che vengano rimossi i teli posti sia lateralmente che in copertura in quanto non idonei per la zona soggetta a vincolo paesaggistico.

Demolizione totale dovrà essere invece prevista per i rimanenti locali ad uso ripostiglio realizzati con pannellature termoisolanti situati sul lato ovest del resede di pertinenza.

Per le difformità relative alle strutture di pertinenza sopra descritte non è possibile l'ottenimento della sanatoria edilizia ambientale tenuto conto anche del vincolo paesaggistico che insiste sulla zona.

Infine si precisa che le indicazioni relative alla sanatoria relativamente alle difformità elencate è vincolante in base alla valutazione della Commissione del paesaggio da parte del Comune ed in base allo strumento urbanistico che sarà in vigore al momento della presentazione della pratica.

Ad oggi le spese stimate per la presentazione della Sanatoria Edilizia Ambientale presso il Comune di Pieve a Nievole sono le seguenti:

- euro 25,00 (euroventicinque/00) diritti di segreteria;
- euro 32,00 (eurotrentadue/00) n. 2 marche da bollo da Euro 16,00/cad per presentazione e ritiro concessione;
- euro 1.000,00 (euomille/00) sanzione amministrativa rientrante nella categoria di intervento di attività edilizia libera.

Le spese tecniche stimate per la redazione e presentazione di Sanatoria Edilizia Ambientale ammontano ad Euro 2.000,00 (euroduemila/00) + cassa + iva + spese vive.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAILOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

Si precisa che rispetto ai titoli abilitativi edilizi depositati in Comune di Pieve a Nievole per quanto concerne il fabbricato adibito a garage risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a quanto concessionato ed inoltre al posto del garage è stato ricavato un mini appartamento attraverso la realizzazione di ripartizioni interne con tramezzature e realizzazione di n. 1 servizio igienico ed angolo cottura con cucina in muratura.

A fronte di quanto sopra si precisa che la destinazione d'uso accertata dell'immobile non risulta avere le caratteristiche igienico-sanitarie tali da poterlo classificare come locale avente destinazione civile abitazione e pertanto al fine di poter dichiarare la conformità urbanistica dello stesso dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi rispetto a quanto concessionato ossia si dovrà provvedere alla demolizione delle tramezzature interne, del bagno e della cucina in muratura e provvedere alla riduzione delle relative dimensioni planimetriche attraverso la realizzazione di nuove murature.

Per il ripristino dello stato dei luoghi rispetto a quanto concessionato attraverso la realizzazione delle opere sopra descritte si rende necessaria la presentazione di sanatoria edilizia ambientale.

Si precisa che le indicazioni relative alla sanatoria relativamente alle difformità elencate è vincolante in base alla valutazione della Commissione del paesaggio da parte del Comune ed in base allo strumento urbanistico che sarà in vigore al momento della presentazione della pratica.

Ad oggi le spese stimate per la presentazione della Sanatoria Edilizia Ambientale presso il Comune di Pieve a Nievole risultano essere le medesime stimate per il bene n. 1 in quanto le difformità di entrambi i beni possono essere sanate con unico permesso.

Vengono comunque di seguito elencate e richiamate le spese necessarie per l'ottenimento della Sanatoria Edilizia Ambientale in oggetto e più precisamente:

- euro 25,00 (euroventicinque/00) diritti di segreteria;
- euro 32,00 (eurotrentadue/00) n. 2 marche da bollo da Euro 16,00/cad per presentazione e ritiro concessione;
- euro 1.000,00 (euomille/00) sanzione amministrativa rientrante nella categoria di intervento di attività edilizia libera.

Le spese tecniche stimate per la redazione e presentazione di Sanatoria Edilizia Ambientale ammontano ad Euro 2.000,00 (euroduemila/00) + cassa + iva + spese vive.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

Lo stato conservativo all'interno dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione risulta essere in ottimo stato e con rifiniture di buona fattura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

Lo stato conservativo all'interno dell'unità immobiliare adibita a garage e trasformata in mini-appartamento risulta essere in ottimo stato e con rifiniture di buona fattura.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

Le parti comuni sono individuate dalla viabilità interna per accedere agli edifici facenti parte del complesso condominiale denominato "Condominio il Vergaiolo".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

Le parti comuni sono individuate dalla viabilità interna per accedere agli edifici facenti parte del complesso condominiale denominato "Condominio il Vergaiolo".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

Sul bene esecutato insistono servitù attive e passive, risultanti dai titoli di provenienza e dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 1.117 del Codice Civile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

Sul bene esecutato insistono servitù attive e passive, risultanti dai titoli di provenienza e dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 1.117 del Codice Civile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- fondazioni del tipo continue
- esposizione lati nord, sud ed ovest
- strutture verticali realizzate in laterizio e misto pietra
- solai del tipo bausta (pignatte e travetti)
- copertura tipo bausta (pignatte e travetti) con sovrastante manto in portoghesi
- pareti esterne realizzate in laterizio e misto pietra con intonaco civile sulle due facce
- pareti interne in parte realizzate in forati, mattoni pieni e cartongesso con intonaco civile sulle due facce. Si precisa che la parete a nord del vano Camera (lato nord-ovest) è presente coibentazione interna
- pavimentazione interna è composta per la parte giorno in cotto smaltato montecchi, il rivestimento della cucina in muratura è del tipo monocottura a disegno semplice, per quanto concerne le camere ed ingresso notte pavimentazione del tipo parquet, per i bagni pavimento e rivestimento del tipo monocottura a disegno semplice
- infissi esterni sono realizzati per quanto concerne la porta principale sita sul lato sud in massello di castagno mentre la porta sul lato ovest e tutte le finestre sono realizzati in pino di svezia
- persiane esterne realizzate in parte in legno ed in parte in alluminio
- infissi interni realizzati in legno massello
- impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, termosifoni in alluminio, caldaia esterna alimentata a metano
- resede esterno di circa 750,00 mq costituito in parte da giardino e marciapiedi sul quale insistono le strutture di pertinenza all'abitazione e la rampa per accedere all'unità immobiliare denominata bene n. 2 della presente perizia
- posto auto esterno di mq. 26,77 individuato al di sotto del gazebo esterno situato sul lato sud del giardino.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- fondazioni platea
- esposizione lato sud
- strutture verticali realizzate in cemento armato
- solai di copertura in RAP (laterizio armato impermeabilizzato mediante guaina bituminosa e protetto con feltro anti radice)
- pareti esterne realizzate cemento armato con intonaco civile nella parte interna e sulle due facce solo per la parete dove è situata la porta d'ingresso
- pareti interne realizzate in forati con intonaco civile sulle due facce
- pavimentazione interna è del tipo monocottura, il rivestimento della cucina in muratura e del bagno è del tipo monocottura a disegno semplice
- infissi esterni sono realizzati sia per quanto concerne la porta principale, sita sul lato sud, che le n. 4 piccole finestre (alle quali filtra la luce da manufatto esterno - bocca di lupo), site sul lato est, in legno in massello di castagno
- infissi interni realizzati in legno tamburato
- impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia, termosifoni in ghisa e termo-arredo in alluminio nel bagno, caldaia esterna alimentata a metano, condizionatore nel disimpegno.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

L'immobile risulta occupato dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** (Parte esecutata).

Quanto sopra dichiarato viene documentato dal "Certificato di Residenza" e dal "Certificato Stato di Famiglia" a nome dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** entrambi rilasciati dal Comune di Pieve a Nievole in data 12/12/2023.

Tali certificati vengono allegati alla perizia in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** (Parte esecutata).

Quanto sopra dichiarato viene documentato dal "Certificato di Residenza" e dal "Certificato Stato di Famiglia" a nome dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** entrambi rilasciati dal Comune di Pieve a Nievole in data 12/12/2023.

Tali certificati vengono allegati alla perizia in oggetto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1988 al 26/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIULIO CESARE CAPPELLINI	20/12/1988	26940	8909
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	19/01/1989	316	233
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISTOIA	09/01/1989	83	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1988 al 26/09/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIULIO CESARE CAPPELLINI	20/12/1988	26940	8909
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PESCIA	19/01/1989	316	233
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		PISTOIA	09/01/1989	83	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCIA il 18/12/2007
Reg. gen. 8737 - Reg. part. 2522
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00

Percentuale interessi: 6,60 %
Rogante: NOTAIO MARCO REGNI

Data: 12/12/2007
N° repertorio: 201256
N° raccolta: 37888

Note: I soggetti contro sono: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 - **** Omissis **** per la quota di 1/2.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 11/05/2011
Reg. gen. 2096 - Reg. part. 428

Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00

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

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.160,26

Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.292,82
Percentuale interessi: 8,00 %

Rogante: TRIBUNLE DI PISTOIA
Data: 05/05/2011

N° repertorio: 441/2011

Note: Il soggetto contro per l'unità negoziale n. 2, la quale identifica i beni oggetto della presente procedura, è: - **** Omissis **** per la quota di 1/2. Gli importi inseriti fanno riferimento sia all'unità negoziale n. 1 (non oggetto della procedura) che all'unità negoziale n. 2 (oggetto della procedura)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 27/07/2011
Reg. gen. 3463 - Reg. part. 656

Quota: 1/2
Importo: € 290.000,00

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

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 248.955,93

Spese: € 11.916,23
Interessi: € 29.127,84
Percentuale interessi: 3,90 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 25/07/2011

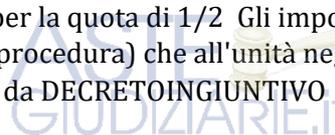
N° repertorio: 1195

Note: Il soggetto contro per l'unità negoziale n. 2, la quale identifica i beni oggetto della presente procedura, è: - **** Omissis **** per la quota di 1/2. Gli importi inseriti fanno riferimento sia all'unità negoziale n. 1 (non oggetto della procedura) che all'unità negoziale n. 2 (oggetto della procedura)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 18/11/2015
Reg. gen. 4142 - Reg. part. 762

Quota: 1/1
Importo: € 16.950,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.498,15

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 02/03/2015

N° repertorio: 412

Note: I soggetti contro sono: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 - **** Omissis **** per la quota di 1/2

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 04/01/2018

Reg. gen. 71 - Reg. part. 9

Quota: 1/2

Importo: € 290.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 248.955,93

Spese: € 11.916,23

Interessi: € 29.127,84

Percentuale interessi: 3,90 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 27/07/2011

N° repertorio: 1195

Note: Il soggetto contro per l'unità negoziale n. 1, la quale identifica i beni oggetto della presente procedura, è: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 Gli importi inseriti fanno riferimento sia all'unità negoziale n. 1 (oggetto della procedura) che all'unità negoziale n. 2 (non oggetto della procedura) La seguente iscrizione di ipoteca viene effettuata in estensione dei beni di quella effettuata in data 27/07/2011 alla stessa conservatoria reg. gen. 3463 e reg. part. 656 in forza dello stesso titolo e per lo stesso importo contro l'altra debitrice solidale **** Omissis **** ingiunta di pagamento, e per la quale è stata assolta la tassa in misura proporzionale e, pertanto la presente iscrizione ipotecaria sconta la tassa in misura fissa. La Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa a seguito di mutamento di denominazione di cui alla delibera dell'assemblea ordinaria e straordinaria del 11/07/2012 ai rogiti Dott. Giulio Chiostrini, Notaio in Pistoia, rep. 27158 fasc. 11762, iscritta nel registro imprese di Pistoia in data 20/07/2012 prot. 13935 è denominata Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia spa.



Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a PESCIA il 19/01/1989

Reg. gen. 316 - Reg. part. 233

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: I soggetti a favore sono: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 - **** Omissis **** per la quota di 1/2.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 29/08/2023

Reg. gen. 4928 - Reg. part. 3352

Quota: 1/1



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

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

Formalità a carico della procedura

Note: I soggetti contro sono: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 - **** Omissis **** per la quota di 1/2

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 15/11/2023

Reg. gen. 6485 - Reg. part. 4324

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: CON ISTANZA N. 1 DEP. 07/09/2023 IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE RICHIEDE RETTIFICA DEL PIGNORAMENTO FORMALITA' 3352 DEL 29/08/2023 NEL CUI TITOLO VENIVA OMESSO CHE IL BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE ERA RICOMPRESO NELLA COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di PESCIA aggiornate al 27/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PESCIA il 18/12/2007

Reg. gen. 8737 - Reg. part. 2522

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

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

Capitale: € 125.000,00

Percentuale interessi: 6,60 %

Rogante: NOTAIO MARCO REGNI

Data: 12/12/2007

N° repertorio: 201256

N° raccolta: 37888

Note: I soggetti contro sono: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 - **** Omissis **** per la quota di 1/2.

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a PESCIA il 11/05/2011
 Reg. gen. 2096 - Reg. part. 428
 Quota: 1/2
 Importo: € 50.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 41.160,26
 Spese: € 4.000,00
 Interessi: € 3.292,82
 Percentuale interessi: 8,00 %
 Rogante: TRIBUNLE DI PISTOIA
 Data: 05/05/2011
 N° repertorio: 441/2011
 Note: Il soggetto contro per l'unità negoziale n. 2, la quale identifica i beni oggetto della presente procedura, è: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 Gli importi inseriti fanno riferimento sia all'unità negoziale n. 1 (non oggetto della procedura) che all'unità negoziale n. 2 (oggetto della procedura)
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a PESCIA il 27/07/2011
 Reg. gen. 3463 - Reg. part. 656
 Quota: 1/2
 Importo: € 290.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 248.955,93
 Spese: € 11.916,23
 Interessi: € 29.127,84
 Percentuale interessi: 3,90 %
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
 Data: 25/07/2011
 N° repertorio: 1195
 Note: Il soggetto contro per l'unità negoziale n. 2, la quale identifica i beni oggetto della presente procedura, è: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 Gli importi inseriti fanno riferimento sia all'unità negoziale n. 1 (non oggetto della procedura) che all'unità negoziale n. 2 (oggetto della procedura)
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a PESCIA il 18/11/2015
 Reg. gen. 4142 - Reg. part. 762
 Quota: 1/1
 Importo: € 16.950,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 8.498,15
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
 Data: 02/03/2015
 N° repertorio: 412
 Note: I soggetti contro sono: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 - **** Omissis **** per la quota di 1/2
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a PESCIA il 04/01/2018
 Reg. gen. 71 - Reg. part. 9
 Quota: 1/2
 Importo: € 290.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 248.955,93
Spese: € 11.916,23
Interessi: € 29.127,84
Percentuale interessi: 3,90 %
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 27/07/2011
N° repertorio: 1195



Note: Il soggetto contro per l'unità negoziale n. 1, la quale identifica i beni oggetto della presente procedura, è: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 Gli importi inseriti fanno riferimento sia all'unità negoziale n. 1 (oggetto della procedura) che all'unità negoziale n. 2 (non oggetto della procedura) La seguente iscrizione di ipoteca viene effettuata in estensione dei beni di quella effettuata in data 27/07/2011 alla stessa conservatoria reg. gen. 3463 e reg. part. 656 in forza dello stesso titolo e per lo stesso importo contro l'altra debitrice solidale **** Omissis **** ingiunta di pagamento, e per la quale è stata assolta la tassa in misura proporzionale e , pertanto la presente iscrizione ipotecaria sconta la tassa in misura fissa. La Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa a seguito di mutamento di denominazione di cui alla delibera dell'assemblea ordinaria e straordinaria del 11/07/2012 ai rogiti Dott. Giulio Chiostrini, Notaio i Pistoia, rep. 27158 fasc. 11762, iscritta nel registro imprese di Pistoia in data 20/07/2012 prot. 13935 è denominata Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia spa.

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a PESCIA il 19/01/1989
Reg. gen. 316 - Reg. part. 233
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: I soggetti a favore sono: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 - **** Omissis **** per la quota di 1/2.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 29/08/2023
Reg. gen. 4928 - Reg. part. 3352
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: I soggetti contro sono: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 - **** Omissis **** per la quota di 1/2

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 15/11/2023
Reg. gen. 6485 - Reg. part. 4324
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: CON ISTANZA N. 1 DEP. 07/09/2023 IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE RICHIEDE RETTIFICA DEL PIGNORAMENTO FORMALITA' 3352 DEL 29/08/2023 NEL CUI TITOLO VENIVA OMESSO CHE IL BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE ERA RICOMPRESO NELLA COMUNIONE LEGALE DEI BENI.



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel redigere le relative formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi in relazione alla tipologia di formalità da cancellare.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

Regolamento Urbanistico n.° 2 – del Comune di Pieve a Nievole adottato con Deliberazione di Consiglio comunale n° 46 del 14.10.2014 – Controdeduzioni alle osservazioni – Approvazione.

L'immobile esecutato è normato secondo quanto riportato nelle "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" del Comune di Pieve a Nievole e più precisamente:

TITOLO II, DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI, CAPO II – Gli insediamenti urbani
20.2 – Ville collinari ed aggregati rurali storicizzati (ZONA "A2"):

Fattoria del Vergaiolo

1. Sono gli insediamenti di valore storico ed ambientale di particolare pregio da tutelare in quanto rappresentano un documento della storia sociale locale e per i quali si ammettono interventi urbanistici ed edilizi tali da non alterare le caratteristiche ambientali e tipologiche. Gli insediamenti che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale comprendono anche le aree circostanti che devono essere considerate parte integrante degli insediamenti stessi. Anche in queste zone l'obiettivo principale del Piano è quello della conservazione ambientale, architettonica e del recupero funzionale. Sono pertanto consentiti tutti quegli interventi urbanistici ed edilizi che abbiano per finalità, oltre alla tutela ed alla valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici, la piena utilizzazione del P.E.E. ai fini residenziali.

Destinazione d'uso degli immobili

1. Le destinazioni d'uso ammesse devono tendere ad incentivare un uso corretto del patrimonio esistente, garantendo la permanenza delle funzioni residenziali.
2. Sono vietate tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali.

Interventi ammessi sulle aree

1. Le aree incluse all'interno delle zone omogenee "A2" sono aree nelle quali non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici. Le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato ed area libera. Tali superfici potranno essere occupate esclusivamente da quegli interventi ammessi dall'articolo seguente salvo maggiori vincoli individuati nelle presenti NTA e sulle tavole di Piano.

Interventi ammessi sugli immobili

1. Sugli immobili inclusi nelle zone "A2" 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. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli edifici privi di valore architettonico, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi i seguenti interventi: a) manutenzione ordinaria b) manutenzione straordinaria c) restauro e risanamento conservativo d) ristrutturazione edilizia attinente ai seguenti punti: - demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro

ricostruzione nella stessa quantità anche in diversa collocazione sul lotto di appartenenza; - interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per il superamento delle barriere architettoniche, per la realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse legate da vincolo pertinenziale se non esistenti. e) sostituzione edilizia Le ricostruzioni e le addizioni di cui sopra dovranno tener conto del contesto ambientale esistente attraverso l'uso di materiali compatibili e tipologie riconducibili al periodo storico di primo impianto. 3. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali. Non saranno ammessi in ogni caso nuovi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65; è dovrà comunque essere assicurato un posto macchina per ogni unità abitativa. 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 ad eventuali Piani Attuativi convenzionati. Nel caso di frazionamento degli edifici, con aumento delle unità immobiliari, dovrà essere comunque assicurato lo spazio di parcheggio nella misura minima di un posto macchina per ogni unità abitativa.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

Regolamento Urbanistico n.° 2 – del Comune di Pieve a Nievole adottato con Deliberazione di Consiglio comunale n° 46 del 14.10.2014 – Controdeduzioni alle osservazioni – Approvazione.

L'immobile esecutato è normato secondo quanto riportato nelle "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" del Comune di Pieve a Nievole e più precisamente:

TITOLO II, DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI, CAPO II – Gli insediamenti urbani 20.2 – Ville collinari ed aggregati rurali storicizzati (ZONA "A2"):

Fattoria del Vergaiolo

1. Sono gli insediamenti di valore storico ed ambientale di particolare pregio da tutelare in quanto rappresentano un documento della storia sociale locale e per i quali si ammettono interventi urbanistici ed edilizi tali da non alterare le caratteristiche ambientali e tipologiche. Gli insediamenti che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale comprendono anche le aree circostanti che devono essere considerate parte integrante degli insediamenti stessi. Anche in queste zone l'obiettivo principale del Piano è quello della conservazione ambientale, architettonica e del recupero funzionale. Sono pertanto consentiti tutti quegli interventi urbanistici ed edilizi che abbiano per finalità, oltre alla tutela ed alla valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici, la piena utilizzazione del P.E.E. ai fini residenziali.

Destinazione d'uso degli immobili

1. Le destinazioni d'uso ammesse devono tendere ad incentivare un uso corretto del patrimonio esistente, garantendo la permanenza delle funzioni residenziali.

2. Sono vietate tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali.

Interventi ammessi sulle aree

1. Le aree incluse all'interno delle zone omogenee "A2" sono aree nelle quali non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici. Le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato ed area libera. Tali superfici potranno essere occupate esclusivamente da quegli interventi ammessi dall'articolo seguente salvo maggiori vincoli individuati nelle presenti NTA e sulle tavole di Piano.

Interventi ammessi sugli immobili

1. Sugli immobili inclusi nelle zone "A2" 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. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli edifici privi di valore architettonico, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi i seguenti interventi: a) manutenzione ordinaria b) manutenzione straordinaria c) restauro e risanamento conservativo d) ristrutturazione edilizia attinente ai seguenti punti: - demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione nella stessa quantità anche in diversa collocazione sul lotto di appartenenza; - interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per il superamento delle barriere architettoniche, per la realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse legate da vincolo pertinenziale se non esistenti. e) sostituzione edilizia Le ricostruzioni e le addizioni di cui sopra dovranno tener conto del contesto ambientale esistente attraverso l'uso di materiali compatibili e tipologie riconducibili al periodo storico di primo impianto.
3. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali. Non saranno ammessi in ogni caso nuovi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65; è dovrà comunque essere assicurato un posto macchina per ogni unità abitativa. 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 ad eventuali Piani Attuativi convenzionati. Nel caso di frazionamento degli edifici, con aumento delle unità immobiliari, dovrà essere comunque assicurato lo spazio di parcheggio nella misura minima di un posto macchina per ogni unità abitativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

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

La realizzazione del fabbricato adibito a civile abitazione risulta essere antecedente il 01.09.1967 e modificato attraverso il rilascio di vari atti amministrativi che si sono succeduti nel tempo presentati presso l'ufficio tecnico del Comune di Pieve a Nievole e più precisamente

1. Concessione Edilizia C.E. n. 3 /1983 rilasciata in data 18.05.1983 di cui alla P.E. n. 1103 prot. 8.159 avente per oggetto la ristrutturazione generale, restauro e risanamento di un gruppo di fabbricati (ex Fattoria del Vergaiolo);
2. Concessione Edilizia n. 184/1987 rilasciata in data 15.12.1987 di cui alla P.E. n. 2.172 prot. 9.638/2 avente per oggetto Variante alla Concessione Edilizia n. 3/83 Fabbricato "L";
3. Autorizzazione n. 35/1991 rilasciata in data 15.01.1991 avente per oggetto la realizzazione di forno/barbecue a corredo del fabbricato abitativo;
4. Abitabilità prot. n. 6.144/1992 dell' 11.06.1992 - Fabbricato "L";
5. Autorizzazione n. 24/1995 rilasciata in data 05.04.1995 avente per oggetto la costruzione di piccola tettoia a sbalzo a corredo dell'abitazione.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione e più precisamente:

Abitazione posta al piano terra:

sono presenti alcune difformità che rientrano in gran parte nelle tolleranze costruttive del 2% previste dal DPR 380/2001 Testo Unico Edilizia 2020 – aggiornato con L. 120 / 2020 (DL Semplificazioni), Art. 34 - bis mentre per le altre difformità si rende necessaria la sanatoria edilizia.

Nello specifico dal rilievo effettuato sono emerse piccole difformità riconducibili ad errori di rappresentazione grafica nella sagoma dell'edificio e del relativo posizionamento aperture interne ed esterne comunque rientranti nelle tolleranze del 2%, diversa altezza del vano sala-pranzo che risulta rappresentata graficamente pari a ml. 2,80 mentre da rilievo effettuato risulta essere pari a ml. 2,67, precisando che comunque detto vano, relativamente all'altezza utile, mantiene i requisiti di vano abitabile per l'effetto delle tolleranze del 2%.

Mentre le difformità non rientranti nelle tolleranze costruttive soggette a ottenimento di sanatoria edilizia ambientale vengono sotto elencate e più precisamente:

- suddivisione del vano centrale della zona notte in due vani a destinazione disimpegno e locale di sgombero
- modifica dell'apertura di collegamento tra il vano sala-pranzo ed il vano soggiorno
- realizzazione di piccolo soppalco ad uso ripostiglio su porzione di disimpegno a confine con il bagno più piccolo
- ampliamento della tettoia in legno sul lato ovest
- realizzazione della tettoia in ferro e vetro sul lato nord

Pertinenze esterne all'abitazione:

- realizzazione casetta di legno per deposito attrezzi in adiacenza dell'abitazione sul lato nord precisando che per la regolarizzazione della stessa non è necessario nessun tipo di permesso in quanto normata dall'art. 137 comma 6 della L.R. 65/2014.

- realizzazione sul lato sud-ovest di gazebo in ferro anodizzato a cielo aperto, ossia sprovvisto di copertura fissa, ed aperto su tutti i lati il quale è soggetto all'ottenimento di sanatoria edilizia ambientale.

Relativamente alle altre strutture di pertinenza dell'abitazione ossia il forno, il locale lavanderia e centrale termica in muratura siti sul lato ovest dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi rispetto a quanto concessionato ossia si dovrà provvedere alla demolizione del locale lavanderia e centrale termica in muratura. Potrà pertanto essere mantenuto in essere solo il forno in muratura concessionato, anche se in posizione diversa.

Per quanto concerne il pergolato ligneo costituito da pilastri e travi in legno, con copertura e pareti costituiti da teli impermeabili removibili, realizzato sullo spazio destinato a resede del forno in muratura lo stesso potrà essere mantenuto a patto che vengano rimossi i teli posti sia lateralmente che in copertura in quanto non

idonei per la zona soggetta a vincolo paesaggistico.

Demolizione totale dovrà essere invece prevista per i rimanenti locali ad uso ripostiglio realizzati con pannellature termoisolanti situati sul lato ovest del resede di pertinenza.

Per le difformità relative alle strutture di pertinenza sopra descritte non è possibile l'ottenimento della sanatoria edilizia ambientale tenuto conto anche del vincolo paesaggistico che insiste sulla zona.

Si precisa che le indicazioni relative alla sanatoria relativamente alle difformità elencate è vincolante in base alla valutazione della Commissione del paesaggio da parte del Comune ed in base allo strumento urbanistico che sarà in vigore al momento della presentazione della pratica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

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

La realizzazione del fabbricato adibito a garage risulta essere stata autorizzata attraverso il rilascio del sotto elencato atto amministrativo presentato presso l'ufficio tecnico del Comune di Pieve a Nievole e più precisamente:

1. Autorizzazione n. 16/1997 rilasciata in data 21.08.1997 avente per oggetto la costruzione di rimessa interrata di pertinenza al fabbricato abitativo.

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione e più precisamente il fabbricato adibito a garage risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a quanto concessionato ed inoltre al posto del garage è stato ricavato un mini appartamento attraverso la realizzazione di ripartizioni interne con tramezzature e realizzazione di n. 1 servizio igienico ed angolo cottura con cucina in muratura.

A fronte di quanto sopra si precisa che la destinazione d'uso accertata dell'immobile non risulta avere le caratteristiche igienico-sanitarie tali da poterlo classificare come locale avente destinazione civile abitazione e pertanto al fine di poter dichiarare la conformità urbanistica dello stesso dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi rispetto a quanto concessionato ossia si dovrà provvedere alla demolizione delle tramezzature interne, del bagno e della cucina in muratura e provvedere alla riduzione delle relative dimensioni planimetriche attraverso la realizzazione di nuove murature.

Per il ripristino dello stato dei luoghi rispetto a quanto concessionato attraverso la realizzazione delle opere sopra descritte si rende necessaria la presentazione di sanatoria edilizia ambientale.

Si precisa che le indicazioni relative alla sanatoria relativamente alle difformità elencate è vincolante in base alla valutazione della Commissione del paesaggio da parte del Comune ed in base allo strumento urbanistico che sarà in vigore al momento della presentazione della pratica.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.953,21

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.203,67

Importo spese straordinarie già deliberate: € 861,15

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte del condominio denominato "Condominio il Vergaiolo" amministrato attualmente dall'amministratore pro-tempore Geom. Bechini Maurizio.

Dai documenti forniti dall'amministratore, inviati a mezzo pec in data 18.12.2023, aventi per oggetto l'estratto della posizione debitoria dei condomini **** Omissis **** e **** Omissis **** si evidenzia che le totali spese relative all'anno in corso anno 2023 + anno precedente anno 2022 sono pari ad Euro 5.203,67. L'email viene allegata alla presente perizia.

Si precisa che gli importi indicati sono riferiti all'intera proprietà dei soggetti eseguiti appartamento + garage ossia bene n. 1 e bene n. 2 identificati nella presente perizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.953,21

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.203,67



Importo spese straordinarie già deliberate: € 861,15

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte del condominio denominato "Condominio il Vergaiolo" amministrato attualmente dall'amministratore pro-tempore Geom. Bechini Maurizio.

Dai documenti forniti dall'amministratore, inviati a mezzo pec in data 18.12.2023, aventi per oggetto l'estratto della posizione debitoria dei condomini **** Omissis **** e **** Omissis **** si evidenzia che le totali spese relative all'anno in corso anno 2023 + anno precedente anno 2022 sono pari ad Euro 5.203,67. L'email viene allegata alla presente perizia.

Si precisa che gli importi indicati sono riferiti all'intera proprietà dei soggetti eseguiti appartamento + garage ossia bene n. 1 e bene n. 2 identificati nella presente perizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra del fabbricato contraddistinto con la dicitura "Fabbricato L" e correlato da resede esclusivo, sito in Comune di Pieve a Nievole (PT), località Vergaiolo, Via del Vergaiolo n. 16 interno 19. Sul resede esclusivo inoltre insistono alcune strutture di pertinenza dell'abitazione e più precisamente: sul lato nord in adiacenza dell'abitazione piccola casetta di legno per deposito attrezzi, sul lato ovest forno, locale lavanderia e centrale termica in muratura oltre a locali ad uso ripostiglio realizzati con pannellature termoisolanti ed infine sul lato sud-ovest è presente gazebo in ferro anodizzato a cielo aperto ossia sprovvisto di copertura fissa ed aperto su tutti i lati. L'immobile fa parte di un più ampio complesso immobiliare condominiale denominato "Condominio il Vergaiolo" e risulta accessibile direttamente dalla pubblica via attraverso viabilità e camminamenti a comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 14, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 287.727,00

Per il metodo di stima il sottoscritto si è basato sul metodo comparativo in quanto si è avvalso della collaborazione di varie agenzie immobiliari poste in zona nel Comune di Pieve a Nievole (nello specifico Agenzia ITALCASA sita in Via Giovanni Mimbelli 5, Agenzia affiliata TECNOCASA sita in Via Giacomo Matteotti 84) che conoscendo il flusso del mercato in questo preciso periodo, una volta visto esternamente l'immobile, vista la documentazione fotografica e i disegni architettonici effettuati hanno valutato un prezzo pari a euro 2.300,00/mq. al lordo delle murature (notevolmente superiore a quanto riportato sull' "OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILARI NAZIONALE" che attesta il valore medio che

varia tra euro 1.200,00 a euro 1.400,00 al mq.).

Detto aumento di valore è dettato dalla zona in cui sorge il fabbricato facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Vergaiolo" in quanto detta zona è considerata di pregio e pertanto il mercato immobiliare risulta essere caratterizzato da valori al di sopra della media del Comune di Pieve a Nievole.

Quanto esposto risulta essere confermato da quanto riportato nel prezzo valore definito all'interno dell'atto di compravendita Notaio Simone Monacò di Montecatini Terme del 05.10.2022 rep. 21.403 - racc. 15.034 registrato a Pescia il 07.10.2022 al n. 2.150 serie 1T ed ivi trascritto il 07.10.2022 al n. 3.760 R.P.

N.B. Il prezzo di euro 1.200,00 sopra riportato è stato attribuito solo per far coincidere il prezzo finale considerando una superficie detta convenzionata pari a mq. 261,57-

Il calcolo da contrapporsi per attribuire il giusto valore a mq. del fabbricato al lordo delle murature è il seguente:

Mq. lordi fabbricato 125,00 moltiplicato per euro 2.300,00/mq. per un totale di euro 287.500,00

Per quanto concerne sia l'intestazione che la toponomastica catastale si rende necessaria la rettifica dell'intestazione ed indirizzo presso l'Agenzia delle Entrate - sezione territorio del Comune di Pieve a Nievole e le spese stimate ad oggi per la presentazione di "Modello Unico Istanza" all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio del Comune di Pieve a Nievole risultano essere pari ad Euro 150,00 (eurocentocinquanta/00) + cassa + iva.

Si precisa inoltre che rispetto ai titoli abilitativi edilizi depositati in Comune di Pieve a Nievole per quanto concerne il fabbricato adibito a civile abitazione sono presenti alcune difformità che rientrano in gran parte nelle tolleranze costruttive del 2% previste dal DPR 380/2001 Testo Unico Edilizia 2020 - aggiornato con L. 120 / 2020 (DL Semplificazioni), Art. 34 - bis mentre per le altre difformità si rende necessaria la sanatoria edilizia.

Nello specifico dal rilievo effettuato sono emerse piccole difformità riconducibili ad errori di rappresentazione grafica nella sagoma dell'edificio e del relativo posizionamento aperture interne ed esterne comunque rientranti nelle tolleranze del 2%, diversa altezza del vano sala-pranzo che risulta rappresentata graficamente pari a ml. 2,80 mentre da rilievo effettuato risulta essere pari a ml. 2,67, precisando che comunque detto vano, relativamente all'altezza utile, mantiene i requisiti di vano abitabile per l'effetto delle tolleranze del 2%.

Per quanto concerne la suddivisione del vano centrale della zona notte in due vani a destinazione disimpegno e locale di sgombero, la modifica dell'apertura di collegamento tra il vano sala-pranzo ed il vano soggiorno, la realizzazione di piccolo soppalco ad uso ripostiglio su porzione di disimpegno a confine con il bagno più piccolo, l'ampliamento della tettoia in legno sul lato ovest, la realizzazione della tettoia in ferro e vetro sul lato nord, la realizzazione sul lato sud-ovest di gazebo in ferro anodizzato a cielo aperto, ossia sprovvisto di copertura fissa, ed aperto su tutti i lati si rende necessaria la presentazione di sanatoria edilizia ambientale correlata di Certificato di Idoneità Statica ai sensi dell'art. 182 comma 5 della L.R. 65/2014 per l'ampliamento della tettoia in legno sul lato ovest.

Per quanto concerne invece la casetta di legno per deposito attrezzi realizzata in adiacenza dell'abitazione sul lato nord per la stessa non necessita nessun tipo di permesso in quanto normata dall'art. 137 comma 6 della L.R. 65/2014.

Relativamente alle altre strutture di pertinenza dell'abitazione ossia il forno, il locale lavanderia e centrale termica in muratura siti sul lato ovest dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi rispetto a quanto concessionato ossia si dovrà provvedere alla demolizione del locale lavanderia e centrale termica in muratura. Potrà pertanto essere mantenuto in essere solo il forno in muratura concessionato, anche se in posizione diversa.

Per quanto concerne il pergolato ligneo costituito da pilastri e travi in legno, con copertura e pareti costituiti da teli impermeabili removibili, realizzato sullo spazio destinato a resede del forno in

muratura lo stesso potrà essere mantenuto a patto che vengano rimossi i teli posti sia lateralmente che in copertura in quanto non idonei per la zona soggetta a vincolo paesaggistico.

Demolizione totale dovrà essere invece prevista per i rimanenti locali ad uso ripostiglio realizzati con pannellature termoisolanti situati sul lato ovest del resede di pertinenza.

Per le difformità relative alle strutture di pertinenza sopra descritte non è possibile l'ottenimento della sanatoria edilizia ambientale tenuto conto anche del vincolo paesaggistico che insiste sulla zona.

Infine si precisa che le indicazioni relative alla sanatoria relativamente alle difformità elencate è vincolante in base alla valutazione della Commissione del paesaggio da parte del Comune ed in base allo strumento urbanistico che sarà in vigore al momento della presentazione della pratica.

Ad oggi le spese stimate per la presentazione della Sanatoria Edilizia Ambientale presso il Comune di Pieve a Nievole sono le seguenti:

- euro 25,00 (euroventicinque/00) diritti di segreteria;
- euro 32,00 (eurotrentadue/00) n. 2 marche da bollo da Euro 16,00/cad per presentazione e ritiro concessione;
- euro 1.000,00 (euromille/00) sanzione amministrativa rientrante nella categoria di intervento di attività edilizia libera.

Le spese tecniche stimate per la redazione e presentazione di Sanatoria Edilizia Ambientale ammontano ad Euro 2.000,00 (euroduemila/00) + cassa + iva + spese vive.

A fronte delle difformità sopra descritte pertanto si rende necessaria la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata oltre a Tipo Mappale al fine di inserire in mappa il forno con relativa copertura sito sul lato ovest.

Il prezzo indicativo di spesa per la presentazione della nuova planimetria catastale aggiornata all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio del Comune di Pieve a Nievole è stimato in Euro 450,00 (euroquattrocentocinquanta/00) + cassa + iva oltre a spese vive di presentazione pari a Euro 50,00 (eurocinquanta/00).

Mentre il prezzo indicativo di spesa per la presentazione del Tipo Mappale all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio del Comune di Pieve a Nievole è stimato in Euro 1.000,00 (euromille/00) + cassa + iva oltre a spese vive di presentazione pari a Euro 109,00 (euronocetonove/00).

Infine spese relative alle opere per il ripristino dello stato dei luoghi come concessionati delle strutture di pertinenza dell'abitazione vengono di seguito elencate:

- demolizione del locale lavanderia e centrale termica in muratura siti sul lato ovest attraverso la demolizione di porzioni di murature e copertura al fine di mantenere in essere solo il forno in muratura concessionato, anche se in posizione diversa.

La spesa stimata per effettuare tali lavorazioni ammonta a euro 10.000,00 (eurodiecimila/00) + IVA

- demolizione totale per i rimanenti locali ad uso ripostiglio realizzati con pannellature termoisolanti situati sul lato ovest del resede di pertinenza.

La spesa stimata per effettuare tali lavorazioni ammonta a euro 2.000,00 (euroduemila/00) + IVA compreso trasporto alla pubblica discarica

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte del condominio denominato "Condominio il Vergaiolo" amministrato attualmente dall'amministratore pro-tempore Geom. Bechini Maurizio.

Dai documenti forniti dall'amministratore si evidenzia che la posizione debitoria dei condomini **** Omissis **** e **** Omissis **** relativamente all'anno in corso anno 2023 + anno precedente anno 2022 ammonta ad Euro 5.203,67.

RICAPITOLANDO il valore del bene esecutato sottratte le spese da sostenere sarà pari a:

Valore immobile	Euro 287.500,00 valore arrotondato
Spese "Modello Unico Istanza" all'NCEU	- Euro 192,15 (compreso cassa geometri + iva)
Spese tecniche "Sanatoria Edilizia Ambientale"	- Euro 2.562,00 (compreso cassa geometri + iva)

Diritti Segreteria "Sanatoria Edilizia Ambientale"	- Euro	25,00
n. 2 marche da bollo "Sanatoria Edilizia Ambientale"	- Euro	32,00
Sanzione amministrativa "Sanatoria Edilizia Ambientale"	- Euro	1.000,00
Spese "DOCFA" all'NCEU	- Euro	576,45 (compreso cassa geometri + iva)
Spese presentazione "DOCFA" all'NCEU	- Euro	50,00
Spese "TIPO MAPPALE" all'NCEU	- Euro	1.281,00 (compreso cassa geometri + iva)
Spese presentazione "TIPO MAPPALE" all'NCEU	- Euro	109,00
Spese di ripristino stato dei luoghi (escluso iva)	- Euro	12.000,00 (escluso iva)
Oneri condominiali dovuti (anno 2022+2023)	- Euro	5.203,67 (salvo conguaglio)

TOTALE Euro 264.468,73 arrotondato ad euro 264.500,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1

Garage posto al piano interrato di pertinenza del fabbricato contraddistinto con la dicitura "Fabbricato L", sito in Comune di Pieve a Nievole (PT), località Vergaiolo, Via del Vergaiolo n. 16 interno 19. In fase di sopralluogo all'immobile è emerso che lo stesso risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a quanto concesso ed inoltre al posto del garage è stato ricavato un mini appartamento attraverso la realizzazione di ripartizioni interne con tramezzature e realizzazione di n. 1 servizio igienico ed angolo cottura con cucina in muratura. A fronte di quanto sopra si precisa che la destinazione d'uso accertata dell'immobile non risulta avere le caratteristiche igienico-sanitarie tali da poterlo classificare come locale avente destinazione civile abitazione. L'immobile fa parte di un più ampio complesso immobiliare condominiale denominato "Condominio il Vergaiolo" e risulta accessibile solo alla pedona direttamente dal resede esclusivo dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione identificata nella presente perizia come bene n. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 14, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 38.640,00

Per il metodo di stima il sottoscritto si è basato sul metodo comparativo in quanto si è avvalso della collaborazione di varie agenzie immobiliari poste in zona nel Comune di Pieve a Nievole (nello specifico Agenzia ITALCASA sita in Via Giovanni Mimbelli 5, Agenzia affiliata TECNOCASA sita in Via Giacomo Matteotti 84) che conoscendo il flusso del mercato in questo preciso periodo, una volta visto esternamente l'immobile, vista la documentazione fotografica e i disegni architettonici effettuati hanno valutato un prezzo pari a euro 1.150,00/mq. al lordo delle murature (notevolmente superiore a quanto riportato sull' "OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALE" che attesta il valore medio pari a euro 800,00 al mq.).

Detto aumento di valore è dettato dalla zona in cui sorge il fabbricato facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Vergaiolo" in quanto detta zona è considerata di pregio e pertanto il mercato immobiliare risulta essere caratterizzato da valori al di sopra della media del Comune di Pieve a Nievole.

Quanto esposto risulta essere confermato da quanto riportato nel prezzo valore definito all'interno dell'atto di compravendita Notaio Simone Monacò di Montecatini Terme del 05.10.2022 rep. 21.403 - racc. 15.034 registrato a Pescia il 07.10.2022 al n. 2.150 serie 1T ed ivi trascritto il 07.10.2022 al n. 3.760 R.P.

Si precisa che rispetto ai titoli abilitativi edilizi depositati in Comune di Pieve a Nievole per quanto concerne il fabbricato adibito a garage risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a quanto concesso ed inoltre al posto del garage è stato ricavato un mini appartamento attraverso la realizzazione di ripartizioni interne con tramezzature e realizzazione di n. 1 servizio igienico ed angolo cottura con cucina in muratura.

A fronte di quanto sopra si precisa che la destinazione d'uso accertata dell'immobile non risulta avere le

caratteristiche igienico-sanitarie tali da poterlo classificare come locale avente destinazione civile abitazione e pertanto al fine di poter dichiarare la conformità urbanistica dello stesso dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi rispetto a quanto concessionato ossia si dovrà provvedere alla demolizione delle tramezzature interne, del bagno e della cucina in muratura e provvedere alla riduzione delle relative dimensioni planimetriche attraverso la realizzazione di nuove murature.

Per il ripristino dello stato dei luoghi rispetto a quanto concessionato attraverso la realizzazione delle opere sopra descritte si rende necessaria la presentazione di sanatoria edilizia ambientale.

Si precisa che le indicazioni relative alla sanatoria relativamente alle difformità elencate è vincolante in base alla valutazione della Commissione del paesaggio da parte del Comune ed in base allo strumento urbanistico che sarà in vigore al momento della presentazione della pratica.

Ad oggi le spese stimate per la presentazione della Sanatoria Edilizia Ambientale presso il Comune di Pieve a Nievole risultano essere le medesime stimate per il bene n. 1 in quanto le difformità di entrambi i beni possono essere sanate con unico permesso e non vengono conteggiate per il presente bene come deprezzamento in quanto già conteggiate nel deprezzamento del bene n. 1.

Si rende necessaria anche la rettifica dell'intestazione ed indirizzo presso l'Agenzia delle Entrate - sezione territorio del Comune di Pieve a Nievole e le spese stimate ad oggi per la presentazione di "Modello Unico Istanza" all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio del Comune di Pieve a Nievole risultano essere le medesime stimate per il bene n. 1 in quanto le difformità relative all'intestazione ed indirizzo sono le stesse per entrambi i beni e pertanto possono essere rettifiche con un'unica istanza, quindi non vengono conteggiate come deprezzamento per il presente bene in quanto già conteggiate nel deprezzamento del bene n. 1.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte del condominio denominato "Condominio il Vergaiolo" amministrato attualmente dall'amministratore pro-tempore Geom. Bechini Maurizio.

Dai documenti forniti dall'amministratore si evidenzia che la posizione debitoria dei condomini **** Omissis **** e **** Omissis **** relativamente all'anno in corso anno 2023 + anno precedente anno 2022 ammonta ad Euro 5.203,67.

Si precisa che gli importi indicati sono riferiti all'intera proprietà dei soggetti esecutati appartamento + garage ossia bene n. 1 e bene n. 2 identificati nella presente perizia e quindi non vengono conteggiate nel deprezzamento per il presente bene in quanto già conteggiate nel deprezzamento del bene n. 1.

Quindi ricapitolando le spese che dovranno essere conteggiate come deprezzamento per detto bene risultano essere quelle relative alle sole opere per il ripristino dello stato dei luoghi come concessionati e più precisamente:

- demolizione delle tramezzature realizzate all'interno del locale oltre ai rivestimenti del bagno e della cucina in muratura e trasportare i materiali di risulta alle pubbliche discariche.

La spesa stimata per effettuare tali lavorazioni ammonta a euro 3.000,00 (eurotre mila/00) + IVA

- realizzazione delle nuove pareti all'interno del vano adibito a garage per ridimensionare la superficie ed adattarla alle misure riportate nella concessione edilizia originaria.

La spesa stimata per effettuare tali lavorazioni ammonta a euro 3.500,00 (eurotre mila cinquecento/00) + IVA

RICAPITOLANDO il valore di bene esecutato sottratte le spese da sostenere sarà pari a:

Valore immobile Euro 38.640,00

Spese di ripristino stato dei luoghi (escluso iva) - Euro 6.500,00 (escluso iva)

TOTALE Euro 32.140,00 arrotondato ad euro 32.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T	261,57 mq	1.200,00 €/mq	€ 287.727,00	100,00%	€ 287.727,00
Bene N° 2 - Garage Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1	33,60 mq	1.150,00 €/mq	€ 38.640,00	100,00%	€ 38.640,00
				Valore di stima:	€ 326.367,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che le indicazioni relative al ripristino dei luoghi allo stato concessionato attraverso demolizioni di alcuni manufatti che insistono nel resede esclusivo e adeguamento dell'autorimessa interrata sono state oggetto di confronto con il personale tecnico del Comune di Pieve a Nievole, nella persona del caposezione dell'Ufficio Edilizia Privata Architetto Marzia Fattori e comunque il tutto risulta vincolante in base alla valutazione della Commissione del paesaggio da parte del Comune ed in base allo strumento urbanistico che sarà in vigore al momento della presentazione della pratica.

Relativamente alle spese stimate per il ripristino dei luoghi in oggetto mi sono confrontato con ditte edili per quanto concerne sia le demolizioni ed il trasporto del relativo materiale di risulta alle pubbliche discariche sia alla realizzazione dei nuovi manufatti in muratura.

Inoltre relativamente alle pendenze degli esecutati nei confronti del "Condominio il Vergaiolo" si precisa che gli importi indicati in perizia sono le risultanze dell'estratto situazione debitoria rilasciato dall'attuale amministratore pro-tempore Geom. Maurizio Bechini inviato a mezzo posta certificata in data 18.12.2023.

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.

Agliana, li 21/12/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Panerai Felice Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Altri allegati - Operazioni Peritali (Aggiornamento al 02/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di Sopralluogo del 17/11/2023 e 29/11/2023 (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Trascrizione Compravendita Notaio Giulio Cesare Cappellini del 20.12.1988 rep. 26940 - racc. 8909 (Aggiornamento al 20/12/1988)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 26/09/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie f. 4 - mapp. 14 sub. 11 e 12 (Aggiornamento al 25/09/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa f. 4 - mapp. 14 (Aggiornamento al 29/08/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Frontespizi e grafici Titoli Abilitativi rilasciati dal Comune di Pieve a Nievole (Aggiornamento al 16/10/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Garfici stato concessionato - di rilievo e sovrapposto (Aggiornamento al 20/12/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (27/09/2023 e 04/10/2023) (Aggiornamento al 27/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verifica Contratti Locazione Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 05/12/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato di Residenza e Certificato Stato di Famiglia (Aggiornamento al 12/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto situazione debitoria "Condominio il Vergaiolo" (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Valutazioni Immobiliari (Aggiornamento al 20/12/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T

Appartamento di civile abitazione posto al piano terra del fabbricato contraddistinto con la dicitura "Fabbricato L" e correlato da resede esclusivo, sito in Comune di Pieve a Nievole (PT), località Vergaiolo, Via del Vergaiolo n. 16 interno 19. Sul resede esclusivo inoltre insistono alcune strutture di pertinenza dell'abitazione e più precisamente: sul lato nord in adiacenza dell'abitazione piccola casetta di legno per deposito attrezzi, sul lato ovest forno, locale lavanderia e centrale termica in muratura oltre a locali ad uso ripostiglio realizzati con pannellature termoisolanti ed infine sul lato sud-ovest è presente gazebo in ferro anodizzato a cielo aperto ossia sprovvisto di copertura fissa ed aperto su tutti i lati. L'immobile fa parte di un più ampio complesso immobiliare condominiale denominato "Condominio il Vergaiolo" e risulta accessibile direttamente dalla pubblica via attraverso viabilità e camminamenti a comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 14, Sub. 11, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico n.° 2 - del Comune di Pieve a Nievole adottato con Deliberazione di Consiglio comunale n° 46 del 14.10.2014- Controdeduzioni alle osservazioni - Approvazione. L'immobile esecutato è normato secondo quanto riportato nelle "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" del Comune di Pieve a Nievole e più precisamente: TITOLO II, DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI, CAPO II - Gli insediamenti urbani 20.2 - Ville collinari ed aggregati rurali storicizzati (ZONA "A2"): Fattoria del Vergaiolo 1. Sono gli insediamenti di valore storico ed ambientale di particolare pregio da tutelare in quanto rappresentano un documento della storia sociale locale e per i quali si ammettono interventi urbanistici ed edilizi tali da non alterare le caratteristiche ambientali e tipologiche. Gli insediamenti che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale comprendono anche le aree circostanti che devono essere considerate parte integrante degli insediamenti stessi. Anche in queste zone l'obiettivo principale del Piano è quello della conservazione ambientale, architettonica e del recupero funzionale. Sono pertanto consentiti tutti quegli interventi urbanistici ed edilizi che abbiano per finalità, oltre alla tutela ed alla valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici, la piena utilizzazione del P.E.E. ai fini residenziali. Destinazione d'uso degli immobili 1. Le destinazioni d'uso ammesse devono tendere ad incentivare un uso corretto del patrimonio esistente, garantendo la permanenza delle funzioni residenziali. 2. Sono vietate tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali. Interventi ammessi sulle aree 1. Le aree incluse all'interno delle zone omogenee "A2" sono aree nelle quali non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici. Le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato ed area libera. Tali superfici potranno essere occupate esclusivamente da quegli interventi ammessi dall'articolo seguente salvo maggiori vincoli individuati nelle presenti NTA e sulle tavole di Piano. Interventi ammessi sugli immobili 1. Sugli immobili inclusi nelle zone "A2" 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. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli edifici privi di valore architettonico, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi i seguenti interventi: a) manutenzione ordinaria b) manutenzione straordinaria c) restauro e risanamento conservativo d) ristrutturazione edilizia attinente ai seguenti punti: - demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione nella stessa quantità anche in diversa collocazione sul lotto di appartenenza; - interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per il superamento delle barriere architettoniche, per la realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse legate da vincolo pertinenziale se non

esistenti. e) sostituzione edilizia Le ricostruzioni e le addizioni di cui sopra dovranno tener conto del contesto ambientale esistente attraverso l'uso di materiali compatibili e tipologie riconducibili al periodo storico di primo impianto. 3. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali. Non saranno ammessi in ogni caso nuovi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65; è dovrà comunque essere assicurato un posto macchina per ogni unità abitativa. 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 ad eventuali Piani Attuativi convenzionati. Nel caso di frazionamento degli edifici, con aumento delle unità immobiliari, dovrà essere comunque assicurato lo spazio di parcheggio nella misura minima di un posto macchina per ogni unità abitativa.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1

Garage posto al piano interrato di pertinenza del fabbricato contraddistinto con la dicitura "Fabbricato L", sito in Comune di Pieve a Nievole (PT), località Vergaiolo, Via del Vergaiolo n. 16 interno 19. In fase di sopralluogo all'immobile è emerso che lo stesso risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a quanto concesso ed inoltre al posto del garage è stato ricavato un mini appartamento attraverso la realizzazione di ripartizioni interne con tramezzature e realizzazione di n. 1 servizio igienico ed angolo cottura con cucina in muratura. A fronte di quanto sopra si precisa che la destinazione d'uso accertata dell'immobile non risulta avere le caratteristiche igienico-sanitarie tali da poterlo classificare come locale avente destinazione civile abitazione. L'immobile fa parte di un più ampio complesso immobiliare condominiale denominato "Condominio il Vergaiolo" e risulta accessibile solo alla pedona direttamente dal resede esclusivo dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione identificata nella presente perizia come

bene n. 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 14, Sub. 12, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico n.° 2 - del Comune di Pieve a Nievole adottato con Deliberazione di Consiglio comunale n° 46 del 14.10.2014 - Controdeduzioni alle osservazioni - Approvazione. L'immobile esecutato è normato secondo quanto riportato nelle "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" del Comune di Pieve a Nievole e più precisamente: TITOLO II, DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI, CAPO II - Gli insediamenti urbani 20.2 - Ville collinari ed aggregati rurali storicizzati (ZONA "A2"): Fattoria del Vergaiolo 1. Sono gli insediamenti di valore storico ed ambientale di particolare pregio da tutelare in quanto rappresentano un documento della storia sociale locale e per i quali si ammettono interventi urbanistici ed edilizi tali da non alterare le caratteristiche ambientali e tipologiche. Gli insediamenti che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale comprendono anche le aree circostanti che devono essere considerate parte integrante degli insediamenti stessi. Anche in queste zone l'obiettivo principale del Piano è quello della conservazione ambientale, architettonica e del recupero funzionale. Sono pertanto consentiti tutti quegli interventi urbanistici ed edilizi che abbiano per finalità, oltre alla tutela ed alla valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici, la piena utilizzazione del P.E.E. ai fini residenziali. Destinazione d'uso degli immobili 1. Le destinazioni d'uso ammesse devono tendere ad incentivare un uso corretto del patrimonio esistente, garantendo la permanenza delle funzioni residenziali. 2. Sono vietate tutte quelle attività incompatibili con la residenza o che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo allo svolgersi delle attività residenziali. Interventi ammessi sulle aree 1. Le aree incluse all'interno delle zone omogenee "A2" sono aree nelle quali non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici. Le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato ed area libera. Tali superfici potranno essere occupate esclusivamente da quegli interventi ammessi dall'articolo seguente salvo maggiori vincoli individuati nelle presenti NTA e sulle tavole di Piano. Interventi ammessi sugli immobili 1. Sugli immobili inclusi nelle zone "A2" 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. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, sugli edifici privi di valore architettonico, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi i seguenti interventi: a) manutenzione ordinaria b) manutenzione straordinaria c) restauro e risanamento conservativo d) ristrutturazione edilizia attinente ai seguenti punti: - demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione nella stessa quantità anche in diversa collocazione sul lotto di appartenenza; - interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per il superamento delle barriere architettoniche, per la realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse legate da vincolo pertinenziale se non esistenti. e) sostituzione edilizia Le ricostruzioni e le addizioni di cui sopra dovranno tener conto del contesto ambientale esistente attraverso l'uso di materiali compatibili e tipologie riconducibili al periodo storico di primo impianto. 3. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali. Non saranno ammessi in ogni caso nuovi alloggi di superficie utile lorda inferiore a mq. 65; è dovrà comunque essere assicurato un posto macchina per ogni unità abitativa. 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 ad eventuali Piani Attuativi convenzionati. Nel caso di frazionamento degli edifici, con aumento delle unità immobiliari, dovrà essere comunque assicurato lo spazio di parcheggio nella misura minima di un posto macchina per ogni unità abitativa.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 14, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	261,57 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo all'interno dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione risulta essere in ottimo stato e con rifiniture di buona fattura.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione posto al piano terra del fabbricato contraddistinto con la dicitura "Fabbricato L" e correlato da resede esclusivo, sito in Comune di Pieve a Nievole (PT), località Vergaiolo, Via del Vergaiolo n. 16 interno 19. Sul resede esclusivo inoltre insistono alcune strutture di pertinenza dell'abitazione e più precisamente: sul lato nord in adiacenza dell'abitazione piccola casetta di legno per deposito attrezzi, sul lato ovest forno, locale lavanderia e centrale termica in muratura oltre a locali ad uso ripostiglio realizzati con pannellature termoisolanti ed infine sul lato sud-ovest è presente gazebo in ferro anodizzato a cielo aperto ossia sprovvisto di copertura fissa ed aperto su tutti i lati. L'immobile fa parte di un più ampio complesso immobiliare condominiale denominato "Condominio il Vergaiolo" e risulta accessibile direttamente dalla pubblica via attraverso viabilità e camminamenti a comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** (Parte eseguita).		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, edificio L, interno 19, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 14, Sub. 12, Categoria C6	Superficie	33,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo all'interno dell'unità immobiliare adibita a garage e trasformata in mini-appartamento risulta essere in ottimo stato e con rifiniture di buona fattura.		
Descrizione:	Garage posto al piano interrato di pertinenza del fabbricato contraddistinto con la dicitura "Fabbricato L", sito in Comune di Pieve a Nievole (PT), località Vergaiolo, Via del Vergaiolo n. 16 interno 19. In fase di sopralluogo all'immobile è emerso che lo stesso risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a quanto concesso e inoltre al posto del garage è stato ricavato un mini appartamento attraverso la realizzazione di ripartizioni interne con tramezzature e realizzazione di n. 1 servizio igienico ed angolo cottura con cucina in muratura. A fronte di quanto sopra si precisa che la destinazione d'uso accertata dell'immobile non risulta avere le caratteristiche igienico-sanitarie tali da poterlo classificare come locale avente destinazione civile abitazione. L'immobile fa parte di un più ampio complesso immobiliare condominiale denominato "Condominio il Vergaiolo" e risulta accessibile solo alla pedana direttamente dal resede esclusivo dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione identificata nella presente perizia come		

	bene n. 1.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** (Parte eseguita).



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAIOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a PESCIA il 18/12/2007
Reg. gen. 8737 - Reg. part. 2522
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Percentuale interessi: 6,60 %
Rogante: NOTAIO MARCO REGNI
Data: 12/12/2007
N° repertorio: 201256
N° raccolta: 37888
Note: I soggetti contro sono: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 - **** Omissis **** per la quota di 1/2.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCIA il 11/05/2011
Reg. gen. 2096 - Reg. part. 428
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.160,26
Spese: € 4.000,00
Interessi: € 3.292,82
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: TRIBUNLE DI PISTOIA
Data: 05/05/2011
N° repertorio: 441/2011
Note: Il soggetto contro per l'unità negoziale n. 2, la quale identifica i beni oggetto della presente procedura, è: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 Gli importi inseriti fanno riferimento sia all'unità negoziale n. 1 (non oggetto della procedura) che all'unità negoziale n. 2 (oggetto della procedura)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PESCIA il 27/07/2011
Reg. gen. 3463 - Reg. part. 656
Quota: 1/2
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 248.955,93

Spese: € 11.916,23
Interessi: € 29.127,84
Percentuale interessi: 3,90 %
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 25/07/2011
N° repertorio: 1195

Note: Il soggetto contro per l'unità negoziale n. 2, la quale identifica i beni oggetto della presente procedura, è: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 Gli importi inseriti fanno riferimento sia all'unità negoziale n. 1 (non oggetto della procedura) che all'unità negoziale n. 2 (oggetto della procedura)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 18/11/2015
Reg. gen. 4142 - Reg. part. 762
Quota: 1/1
Importo: € 16.950,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.498,15
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 02/03/2015
N° repertorio: 412

Note: I soggetti contro sono: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 - **** Omissis **** per la quota di 1/2

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 04/01/2018
Reg. gen. 71 - Reg. part. 9
Quota: 1/2
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 248.955,93
Spese: € 11.916,23
Interessi: € 29.127,84
Percentuale interessi: 3,90 %
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA
Data: 27/07/2011
N° repertorio: 1195

Note: Il soggetto contro per l'unità negoziale n. 1, la quale identifica i beni oggetto della presente procedura, è: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 Gli importi inseriti fanno riferimento sia all'unità negoziale n. 1 (oggetto della procedura) che all'unità negoziale n. 2 (non oggetto della procedura) La seguente iscrizione di ipoteca viene effettuata in estensione dei beni di quella effettuata in data 27/07/2011 alla stessa conservatoria reg. gen. 3463 e reg. part. 656 in forza dello stesso titolo e per lo stesso importo contro l'altra debitrice solidale **** Omissis **** ingiunta di pagamento, e per la quale è stata assolta la tassa in misura proporzionale e , pertanto la presente iscrizione ipotecaria sconta la tassa in misura fissa. La Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa a seguito di mutamento di denominazione di cui alla delibera dell'assemblea ordinaria e straordinaria del 11/07/2012 ai rogiti Dott. Giulio Chiostriani, Notaio in Pistoia, rep. 27158 fasc. 11762, iscritta nel registro imprese di Pistoia in data 20/07/2012 prot. 13935 è denominata Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia spa.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 29/08/2023
Reg. gen. 4928 - Reg. part. 3352

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: I soggetti contro sono: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 - **** Omissis **** per la quota di 1/2

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 15/11/2023

Reg. gen. 6485 - Reg. part. 4324

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: CON ISTANZA N. 1 DEP. 07/09/2023 IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE RICHIEDE RETTIFICA DEL PIGNORAMENTO FORMALITA' 3352 DEL 29/08/2023 NEL CUI TITOLO VENIVA OMESSO CHE IL BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE ERA RICOMPRESO NELLA COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA DEL VERGAILOLO, 16, EDIFICIO L, INTERNO 19, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PESCIA il 18/12/2007

Reg. gen. 8737 - Reg. part. 2522

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

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

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

Capitale: € 125.000,00

Percentuale interessi: 6,60 %

Rogante: NOTAIO MARCO REGNI

Data: 12/12/2007

N° repertorio: 201256

N° raccolta: 37888

Note: I soggetti contro sono: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 - **** Omissis **** per la quota di 1/2.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 11/05/2011

Reg. gen. 2096 - Reg. part. 428

Quota: 1/2

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 41.160,26

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 3.292,82

Percentuale interessi: 8,00 %

Rogante: TRIBUNLE DI PISTOIA

Data: 05/05/2011

N° repertorio: 441/2011

Note: Il soggetto contro per l'unità negoziale n. 2, la quale identifica i beni oggetto della presente procedura, è: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 Gli importi inseriti fanno riferimento sia all'unità negoziale n. 1 (non oggetto della procedura) che all'unità negoziale n. 2 (oggetto della procedura)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 27/07/2011

Reg. gen. 3463 - Reg. part. 656

Quota: 1/2

Importo: € 290.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 248.955,93

Spese: € 11.916,23

Interessi: € 29.127,84

Percentuale interessi: 3,90 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 25/07/2011

N° repertorio: 1195

Note: Il soggetto contro per l'unità negoziale n. 2, la quale identifica i beni oggetto della presente procedura, è: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 Gli importi inseriti fanno riferimento sia all'unità negoziale n. 1 (non oggetto della procedura) che all'unità negoziale n. 2 (oggetto della procedura)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 18/11/2015

Reg. gen. 4142 - Reg. part. 762

Quota: 1/1

Importo: € 16.950,00

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

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

Capitale: € 8.498,15

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 02/03/2015

N° repertorio: 412

Note: I soggetti contro sono: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 - **** Omissis **** per la quota di 1/2

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PESCIA il 04/01/2018

Reg. gen. 71 - Reg. part. 9

Quota: 1/2

Importo: € 290.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 248.955,93

Spese: € 11.916,23

Interessi: € 29.127,84

Percentuale interessi: 3,90 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 27/07/2011

N° repertorio: 1195

Note: Il soggetto contro per l'unità negoziale n. 1, la quale identifica i beni oggetto della presente procedura, è: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 Gli importi inseriti fanno riferimento sia all'unità negoziale n. 1 (oggetto della procedura) che all'unità negoziale n. 2 (non oggetto della procedura) La seguita iscrizione di ipoteca viene effettuata in estensione dei beni di quella effettuata in data

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

27/07/2011 alla stessa conservatoria reg. gen. 3463 e reg. part. 656 in forza dello stesso titolo e per lo stesso importo contro l'altra debitrice solidale **** Omissis **** ingiunta di pagamento, e per la quale è stata assolta la tassa in misura proporzionale e , pertanto la presente iscrizione ipotecaria sconta la tassa in misura fissa. La Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia spa a seguito di mutamento di denominazione di cui alla delibera dell'assemblea ordinaria e straordinaria del 11/07/2012 ai rogiti Dott. Giulio Chiostrini, Notaio i Pistoia, rep. 27158 fasc. 11762, iscritta nel registro imprese di Pistoia in data 20/07/2012 prot. 13935 è denominata Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia spa.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a PESCIA il 29/08/2023

Reg. gen. 4928 - Reg. part. 3352

Quota: 1/1

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

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

Note: I soggetti contro sono: - **** Omissis **** per la quota di 1/2 - **** Omissis **** per la quota di 1/2

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a PESCIA il 15/11/2023

Reg. gen. 6485 - Reg. part. 4324

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: CON ISTANZA N. 1 DEP. 07/09/2023 IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE RICHIEDE RETTIFICA DEL PIGNORAMENTO FORMALITA' 3352 DEL 29/08/2023 NEL CUI TITOLO VENIVA OMESSO CHE IL BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE ERA RICOMPRESO NELLA COMUNIONE LEGALE DEI BENI.

