

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Magni Federico, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2022 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 358.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

INCARICO

All'udienza del 14/09/2022, il sottoscritto Arch. Magni Federico, con studio in Via Cino da Pistoia, 49 - 51039 - Quarrata (PT), email federicomagniararch@gmail.com, PEC federico.magni@archiworldpec.it, Cell. +393382796855, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/09/2022 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 Vergaiolo n. 16, interno 18, piano T (Coord. Geografiche: 43.88792, 10.80668)

DESCRIZIONE

Il bene pignorato, di nuda proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****, con diritto di abitazione di **** Omissis ****, fa parte di più ampio complesso immobiliare denominato ex "Fattoria di Vergaiolo". In particolare trattasi di porzione del fabbricato contraddistinto con la dicitura "E-O-P", costituita da appartamento per civile abitazione libero su tre lati, posto al piano terra dello stesso, corredato da autorimessa (libera su un lato, posta anch'essa al piano terra del fabbricato e collegata all'appartamento) e da resede esterno esclusivo (che si sviluppa sui tre lati liberi del fabbricato). Il bene si trova nel Comune di Pieve a Nievole, in località Vergaiolo, Via Vergaiolo n. 16 (interno n. 18); in zona periferica prevalentemente residenziale, comunque vicina a strutture amministrative, commerciali, direzionali, produttive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dista circa ml. 900 dalla fermata dei mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Vergaiolo si accede all'appartamento attraverso il resede esterno esclusivo. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere (di cui una con bagno), wc e ripostiglio (collegato all'autorimessa). L'appartamento è inoltre corredato dall'autorimessa (con accesso dalla corte comune, costituita da unico vano e collegata al ripostiglio) e dal resede esterno esclusivo (con accesso dalla pubblica Via attraverso due passi pedonali).

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo n. 16, interno 18, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante della documentazione ipocatastale e della copia del titolo di provenienza del bene.

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Grazioso Donato, del 05/07/2001, repertorio n. 68199, raccolta n. 3857, trascritto a Pescia in data 19/07/2001 al n. 3437 di registro generale ed al n. 2122 di registro particolare; riporta che **** Omissis **** e **** Omissis ****, in regime di separazione dei beni, hanno acquistato per 1/2 ciascuno la nuda proprietà del bene e **** Omissis ****, anch'esso in regime di separazione dei beni, ha acquistato per 1/1 il diritto di abitazione.

Inoltre, dai certificati contestuali di residenza, stato civile e stato di famiglia, richiesti presso il Comune di Pieve a Nievole (PT), risulta quanto segue;

-**** Omissis ****, risulta di stato libero;

-**** Omissis ****, risulta di stato;

-**** Omissis ****, risulta aver contratto matrimonio in data 09/12/2000 a Montecatini Terme (PT) con **** Omissis ****.

I suddetti esecutati risultano iscritti nella famiglia composta da: **** Omissis ****; **** Omissis ****; **** Omissis ****. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****. La famiglia risulta iscritta all'indirizzo: Via Vergaiolo n. 16 interno 18, Comune di Pieve a Nievole (PT).

CONFINI

Il bene pignorato confina con: corte comune (sui lati nord, est e sud), ingresso/vano scala comuni, proprietà **** Omissis ****/**** Omissis ****, s.s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	172,00 mq	1,00	172,00 mq	3,10 m	T
Autorimessa	19,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	3,10 m	T
Giardino	620,00 mq	620,00 mq	0,07	43,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				225,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				225,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è ubicato in zona periferica (località Vergaiolo, Via Vergaiolo) del Comune di Pieve a Nievole, con la presenza di residenze, vicina a strutture amministrative, commerciali, direzionali, produttive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. Il fabbricato è raggiunto dai principali servizi (acquedotto comunale, fognatura comunale, rete gas-metano pubblica, energia elettrica e rete telefonica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 19, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 mq. Rendita € 0,07 Piano T
Dal 14/10/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 19, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 484,17 Piano T Graffato 60, 301, 302
Dal 01/01/1992 al 15/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 19, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Cons. 20 mq. Superficie catastale 20 mq Rendita € 58,88 Piano T
Dal 01/01/1992 al 15/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 19, Sub. 9 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 20 mq Rendita € 484,18 Piano T Graffato 60, 301, 302

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Anche le visure catastali, come l'Atto di provenienza attribuiscono a **** Omissis **** e **** Omissis **** la nuda proprietà per 1/2 ciascuno ed a **** Omissis **** il diritto di abitazione per 1/1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	19	9		A3	4	7,5 vani	20 mq	484,18 €	T	60, 301, 302
	4	19	10		C6	4	20 mq.	20 mq	58,88 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo del 22/11/2022, confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, è emersa una difformità dovuta alla presenza di una veranda (ubicata nel resede esclusivo sul lato est dell'appartamento) con struttura in legno, tamponata/coperta con policarbonato ed infissi in alluminio e vetro, pavimentata con lastre di porfido posate ad opus incertum con sottostante gettata in c.a. Per eliminare la suddetta difformità è necessario il ripristino dello stato assentito (con i costi descritti nella regolarità edilizia e conteggiati nella stima).

Nella planimetria catastale e nell'estratto di mappa catastale il resede esclusivo risulta attraversato da un tratto della strada Vicinale della Panzana. Tuttavia come precisato nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Cappellini Giulio Cesare, del 26/11/1987, repertorio n. 21804 e nell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Grazioso Donato, del 05/07/2001, repertorio n. 68199, seppur rappresentata catastalmente, tale strada è stata deviata sul limite sud del resede stesso.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Risultando mancante la copia del titolo di provenienza, è stata richiesta all'Archivio Notarile di Firenze.

Sono stati inoltre richiesti al Comune di Pieve a Nievole i certificati contestuali di residenza, stato civile e stato di famiglia, dai quali risulta quanto segue;

-**** Omissis ****, risulta di stato libero;

-**** Omissis ****, risulta di stato;

-**** Omissis ****, risulta aver contratto matrimonio in data 09/12/2000 a Montecatini Terme (PT) con **** Omissis ****.

I suddetti esecutati risultano iscritti nella famiglia composta da: **** Omissis ****, **** Omissis ****; **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****. La famiglia risulta iscritta all'indirizzo: Via Vergaiolo n. 16 interno 18, Comune di Pieve a Nievole (PT).

PATTI

Al sopralluogo del 21/11/2022 il bene pignorato risultava occupato con diritto di abitazione da **** Omissis ****, insieme alla moglie **** Omissis **** ed alla figlia **** Omissis ****. Non ci sono invece certezze sull'effettiva occupazione da parte dei figli (proprietari esecutati) **** Omissis **** e **** Omissis ****, che vi risultano comunque residenti.

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato presenta uno stato di conservazione discreto.

PARTI COMUNI

L'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Grazioso Donato, del 05/07/2001, repertorio n. 68199, riporta: "E' compresa nella presente vendita la corrispondente quota di comproprietà indivisa e indivisibile sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da considerarsi comuni."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Cappellini Giulio Cesare, del 26/11/1987, repertorio n. 21804 e dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Grazioso Donato, del 05/07/2001, repertorio n. 68199, non si rilevano servitù, censo, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato presenta uno stato di conservazione discreto. L'appartamento per civile abitazione, ubicato al piano terra di più ampio fabbricato, risulta esposto prevalentemente a sud e ad est. Si presenta con struttura portante mista e solai di interpiano con struttura in latero cemento. La copertura a padiglione, ha il manto costituito da tegole portoghesi. Esternamente è intonacato e tinteggiato, con gli infissi esterni in legno con finitura al naturale di colore chiaro, dotati di persiane in legno verniciate. Il resede esterno esclusivo è in parte pavimentato con piastrelle di cotto e piastrelle di cemento. Internamente l'appartamento è intonacato e tinteggiato, con i pavimenti realizzati con piastrelle di cotto (nella zona giorno) e lamparquet (nella zona notte). I servizi igienici ed il ripostiglio sono pavimentati/rivestiti con piastrelle di gres ceramico. La cucina è rivestita con piastrelle di gres ceramico. Le porte interne sono in legno con finitura al naturale di colore chiaro. L'autorimessa è internamente intonacata e tinteggiata, con il pavimento in piastrelle di gres. Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia. L'impianto idrico completamente sottotraccia è approvvigionato da acqua proveniente da adduzione "condominiale" (con contatore) al pubblico acquedotto. L'impianto termico completamente autonomo e sottotraccia è costituito da caldaia murale interna (installata nel ripostiglio) alimentata da gas metano proveniente dalla pubblica rete, con termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia e conforme alle normative vigenti nel 1987.

Al sopralluogo del 22/11/2022 è stata rilevata una lesione sull'apertura esterna ad arco del soggiorno, al momento non particolarmente pericolosa, ma da non sottovalutare assolutamente. Interessa la muratura portante e risulta passante interno/esterno. A parere del sottoscritto sarebbe necessario un rilievo strutturale localizzato alla porzione interessata per capire meglio il grado di pericolosità. Tuttavia ai fini della presente si considera un intervento di consolidamento strutturale, consistente nelle seguenti opere:

- smontaggio/rimontaggio dell'infisso;
 - spiccnatura di intonaco interno ed esterno relativo alla parte interessata (considerando una porzione più estesa);
 - realizzazione di intonaco armato in fibra di vetro;
 - ripresa delle tinteggiature interne/esterne;
- considerando un costo di 2.500,00 euro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso al bene pignorato, effettuato in data 22/11/2022, alla presenza del sig. **** Omissis **** (esecutato con diritto di abitazione), al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dallo stesso, dalla moglie **** Omissis **** (non presente al momento del sopralluogo) e dalla figlia **** Omissis **** (non presente al momento del sopralluogo). Non ci sono invece certezze sull'effettiva occupazione da parte dei figli (proprietari eseguiti e residenti) **** Omissis **** e **** Omissis ****, non presenti al momento del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 26/11/1987 al 04/12/1989	**** Omissis ****	Dott. Cappellini Giulio Cesare	26/11/1987	21804	7146

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	23/12/1987	4467	2925
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	16/12/1997		
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 04/12/1989 al 09/01/1997	**** Omissis ****	Dott. Cappellini Giulio Cesare	04/12/1989	31956	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	28/12/1989	4659	3109
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pistoia	21/12/1989	2247	
		Compravendita			
Dal 09/01/1997 al 09/03/2001	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Cappellini Giulio Cesare	09/01/1997	57516	20229
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	30/01/1997	380	293
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2001 al 28/04/2001	**** Omissis ****	Verbale di pubblicazione Testamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Cortellazzo Roberto	09/03/2001	12017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	18/04/2001	1828	1140

ASTE GIUDIZIARIE®		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2001 al 05/07/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Portogruaro	28/04/2001	75/340	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Registri Immobiliari di Pescia	19/07/2001	3427	2116
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/07/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Grazioso Donato	05/07/2001	68199	3857
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	19/07/2001	3437	2122
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Pistoia	20/07/2001	2069 serie 1V			

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.

L'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Grazioso Donato, del 05/07/2001, con il quale gli esecutati hanno acquisito i loro diritti di nuda proprietà ed abitazione, risulta antecedente al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (05/08/2022). Lo stesso Atto riporta che all'ex proprietario venditore **** Omissis ****, la proprietà del bene era pervenuta a seguito dei seguenti atti:

-Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Cappellini Giulio Cesare, del 04/12/1989, repertorio n. 31956, trascritto a Pescia in data 28/12/1989 al n. 4659 di registro generale ed al n. 3109 di registro particolare.

-Successione in morte di **** Omissis **** apertasi il 28/07/2000, denuncia di successione registrata a Portogruaro con il n. 75, vol. 340.

In realtà, da una indagine retrospettiva (ispezioni ipotecarie relative al bene, agli attuali proprietari esecutati ed alle proprietà precedenti) sono emerse le trascrizioni dei seguenti atti:

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Cappellini Giulio Cesare, del 26/11/1987, repertorio n. 21804, raccolta n. 7146, trascritto a Pescia in data 23/12/1987 al n. 4467 di registro generale ed al n. 2925 di registro particolare; con il quale la sig.ra **** Omissis **** acquistava la piena proprietà del bene dalla società **** Omissis ****.

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Cappellini Giulio Cesare, del 04/12/1989, repertorio n. 31956, trascritto a Pescia in data 28/12/1989 al n. 4659 di registro generale ed al n. 3109 di registro particolare; con il quale la sig.ra **** Omissis **** vendeva la piena proprietà del bene al sig. **** Omissis ****. (Atto menzionato dal Notaio Dott. Grazioso Donato)

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Cappellini Giulio Cesare, del 09/01/1997, repertorio n. 57516, raccolta n. 20229, trascritto a Pescia in data 30/01/1997 al n. 380 di registro generale ed al n. 293 di registro particolare; con il quale sig. **** Omissis ****, trattenendosi il diritto di abitazione sul bene, vendeva la nuda proprietà dello stesso alla madre sig.ra **** Omissis ****.

-Atto per causa di morte - verbale di pubblicazione testamento, ai rogiti del Notaio Dott. Cortellazzo Roberto, del 09/03/2001, repertorio n. 12017, trascritto a Pescia in data 18/04/2001 al n. 1828 di registro generale ed al n. 1140 di registro particolare; con il quale sig. **** Omissis ****, riacquisiva la nuda proprietà del bene a seguito della morte della madre sig.ra **** Omissis **** (avvenuta il 28/07/2000).

-Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione, in morte della sig.ra **** Omissis **** (avvenuta il 28/07/2000), del 28/04/2001, repertorio n. 75/340, trascritto a Pescia in data 19/07/2001 al n. 3427 di registro generale ed al n. 2116 di registro particolare; con il quale i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** acquisivano per 1/4 ciascuno il diritto di nuda proprietà del de cuius. (Atto menzionato dal Notaio Dott. Grazioso Donato)

-Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Dott. Grazioso Donato, del 05/07/2001, repertorio n. 68199, raccolta n. 3857, trascritto a Pescia in data 19/07/2001 al n. 3437 di registro generale ed al n. 2122 di registro particolare; con il quale il sig. **** Omissis **** vendeva il diritto di abitazione al sig. **** Omissis **** e la nuda proprietà ai sig.ri **** Omissis **** (1/2) e **** Omissis **** (1/2).

Non sono state trovate trascrizioni relative ad atti successivi.

Nel suddetto Atto di Compravendita non vengono menzionate le sig.re **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, che dalla successione risultavano nude proprietarie per 1/4 ciascuna del bene.

Non è stata trovata la trascrizione relativa all'accettazione tacita di eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescia aggiornate al 14/12/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 19/07/2001
Reg. gen. 3438 - Reg. part. 798
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 129.114,22
Rogante: Dott. Grazioso Donato
Data: 05/07/2001

N° repertorio: 68200

N° raccolta: 3858

Note: Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): Iscrizione presentata a Pescia in data 03/06/2021, n. 439 di registro particolare e n. 2941 di registro generale - Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pescia il 30/03/2007

Reg. gen. 1814 - Reg. part. 503

Quota: 1/2

Importo: € 15.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.803,22

Spese: € 6.611,53

Interessi: € 585,25

Percentuale interessi: 2,50 %

Rogante: Giudice Tribunale

Data: 26/03/2007

N° repertorio: 161

- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Iscritto a Pescia il 17/11/2016

Reg. gen. 4647 - Reg. part. 844

Quota: 1/2

Importo: € 820.783,98

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 410.391,99

Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 15/11/2016

N° repertorio: 765

N° raccolta: 8916

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Pescia il 03/06/2021

Reg. gen. 2941 - Reg. part. 439

Quota: 1/1

Importo: € 258.228,45

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 129.114,22

Rogante: Grazioso Donato

Data: 05/07/2001

N° repertorio: 68200

N° raccolta: 3858

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 26/04/2007

Reg. gen. 2552 - Reg. part. 1379

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): Trascrizione presentata a Pescia in data 14/10/2010, al n. 2790 di registro particolare ed al n. 4627 di registro generale. Registro particolare n. 2790 Registro generale n. 4627 - Verbale di Pignoramento Immobili.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 14/10/2010

Reg. gen. 4627 - Reg. part. 2790

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Sequestro preventivo ex Art. 321 C.P.P.**

Trascritto a Pescia il 13/09/2013

Reg. gen. 3141 - Reg. part. 2185

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 05/08/2022

Reg. gen. 4789 - Reg. part. 3139

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

In relazione all'Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto a Pistoia il 26/04/2007 Reg. gen. 2552 - Reg. part. 1379, a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** ed all'Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, trascritto a Pistoia il 14/10/2010 Reg. gen. 4627 - Reg. part. 2790, a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** e **** Omissis ****, sono state richieste informazioni alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia. Risulta che la Procedura n. 114/2007 (relativa ai suddetti pignoramenti), sia stata estinta in data 11/10/2017.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Pieve a Nievole attualmente vigente è il Regolamento Urbanistico n. 2, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 14/10/2014, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2015. Secondo tale strumento, il bene pignorato ricade:

-alla tavola di progetto n. 2.1 (Capoluogo nord/La Colonna) in Area a prevalente funzione residenziale - Ville collinari ed aggregati rurali storicizzati (art. 20.2 delle N.T.A.);

-alla tavola di progetto n. 4.1 (Carta di fattibilità per fattori geomorfologici e sismici - Zona nord) all'interno del limite comunale, in area con Fattibilità sismica con normali vincoli - S2 e con Fattibilità geomorfologica con normali vincoli - G2;

-alla tavola di progetto n. 5.1 (Carta di fattibilità per fattori idraulici - Area centro - Nord) all'interno del limite-confine comunale, in area con Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni - FI.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve a Nievole, a seguito di una richiesta effettuata al Comune stesso, sono emerse, le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 3/83 del 18/05/1983 (P.E. n. 1103, protocollo n. 8159) per ristrutturazione generale, restauro e risanamento di un gruppo di fabbricati "ex Fattoria del Vergaiolo", rilasciata alla società **** Omissis **** e volturata alla società **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n. 95/85 del 30/07/1985 (P.E. n. 1760, protocollo n. 4092/85) per Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 3/83, rilasciata alla società **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n. 101/87 del 07/10/1987 (P.E. n. 2076, protocollo n. 3469/87) per Variante in corso d'opera alle Concessioni Edilizie n. 3/83 e n. 95/85, rilasciata alla società **** Omissis ****;
- Concessione Edilizia n. 84/88 del 10/10/1988 (P.E. n. 2282, protocollo n. 5548/88) per Variante in corso d'opera alle Concessioni Edilizie n. 3/83, n. 95/85 e 101/87, rilasciata alla società **** Omissis ****;
- Domanda di permesso per abitabilità parziale, protocollo n. 9284 del 03/11/1987 (completata il 20/04/1988).

Da un confronto fra gli elaborati grafici allegati al suddetto ultimo titolo edilizio (in particolare Concessione Edilizia n. 84/88 del 10/10/1988 - P.E. n. 2282, protocollo n. 5548/88) e lo stato dei luoghi al sopralluogo del 22/11/2022, è emersa una difformità dovuta alla presenza di una veranda (ubicata nel sedese esclusivo sul lato est dell'appartamento) con struttura in legno, tamponata/coperta con policarbonato ed infissi in alluminio e vetro, pavimentata con lastre di porfido posate ad opus incertum con sottostante gettata in c.a. Per eliminare la suddetta difformità è necessario il ripristino dello stato assentito. Da una analisi degli strumenti urbanistici, da un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve a Nievole, è emersa l'impossibilità di sanare tale abuso. Si considera quindi il ripristino dello stato assentito, con la presentazione di una SCIA a demolizione senza ricostruzione. Si quantificano i seguenti costi:

per la presentazione della SCIA a demolizione senza ricostruzione

- rilievo architettonico e restituzione grafica con produzione di elaborati grafici (iva e cassa di previdenza incluse) = 1.270,00 euro
 - relazione tecnica (iva e cassa di previdenza incluse) = 253,76 euro
 - documentazione fotografica (iva e cassa di previdenza incluse) = 152,26 euro
 - dichiarazioni/asseverazioni = 380,64 euro
 - diritti di segreteria = 75,00 euro
- con un totale parziale di 2.131,66

per lo smontaggio della veranda, la demolizione del pavimento (con sottostante gettata) ed il trasporto a discarica, determinato con l'ausilio del prezzario della Regione Toscana (annualità 2022 provincia di Pistoia)

- smontaggio del manto di copertura in fogli di policarbonato = 645,00 euro
 - smontaggio di doccia in rame = 20,00 euro
 - rimozione di correnti in legno = 155,00 euro
 - rimozione di travicelli in legno = 165,00 euro
 - smontaggio dei serramenti esterni = 1.600,00 euro
 - smontaggio dei vetri = 450,00 euro
 - smontaggio di stufa a pellet = 100,00 euro
 - smontaggio di condizionatore = 100,00 euro
 - demolizione del pavimento in porfido = 500,00 euro
 - demolizione della gettata armata = 2.800,00 euro
 - carico/trasporto/scarico dei materiali di risulta = 770,00 euro
- con un totale parziale di 7.305,00 euro.

I suddetti costi verranno deprezzati dal valore stimato del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 4.663,52

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.195,10

Da un confronto con l'amministratore del condominio (geom. **** Omissis ****) si evince quanto segue (in relazione alla quota millesimale del bene in oggetto):

- per il bilancio a consuntivo dell'anno 2020/2021, l'importo dovuto era pari a 4.809,37 euro;
- per il bilancio a consuntivo dell'anno 2021/2022, l'importo dovuto è pari a 4.517,67 euro;
- il preventivo per l'anno 2022/2023 è pari a 2.677,43 euro;
- il debito attuale della proprietà è pari a 29.286,15 euro.

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 Vergaiolo n. 16, interno 18, piano T
Il bene pignorato, di nuda proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****, con diritto di abitazione di **** Omissis ****, fa parte di più ampio complesso immobiliare denominato ex "Fattoria di Vergaiolo". In particolare trattasi di porzione del fabbricato contraddistinto con la dicitura "E-O-P", costituita da appartamento per civile abitazione libero su tre lati, posto al piano terra dello stesso, corredato da autorimessa (libera su un lato, posta anch'essa al piano terra del fabbricato e collegata all'appartamento) e da resede esterno esclusivo (che si sviluppa sui tre lati liberi del fabbricato). Il bene si trova nel Comune di Pieve a Nievole, in località Vergaiolo, Via Vergaiolo n. 16 (interno n. 18); in zona periferica prevalentemente residenziale, comunque vicina a strutture amministrative, commerciali, direzionali, produttive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dista circa ml. 900 dalla fermata dei mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Vergaiolo si accede all'appartamento attraverso il resede esterno esclusivo. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere (di cui una con bagno), wc e ripostiglio (collegato all'autorimessa). L'appartamento è inoltre corredato dall'autorimessa (con accesso dalla corte comune, costituita da unico vano e collegata al ripostiglio) e dal resede esterno esclusivo (con accesso dalla pubblica Via attraverso due passi pedonali).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 19, Sub. 9, Categoria A3, Graffato 60, 301, 302 - Fg. 4, Part. 19, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 397.000,00
E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato

degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'intero bene è di 397.000,00€ (eurotrecentonovantasettemila/00).

A tale valore sono state deprezzate le seguenti spese:

-spese per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio = 29.286,15€;

-spese per la presentazione della SCIA a demolizione senza ricostruzione, consistenti in rilievo architettonico e restituzione grafica con produzione di elaborati grafici (iva e cassa di previdenza incluse) = 1.270,00€

relazione tecnica (iva e cassa di previdenza incluse) = 253,76€

documentazione fotografica (iva e cassa di previdenza incluse) = 152,26€

dichiarazioni/asseverazioni = 380,64€

diritti di segreteria = 75,00€

con un totale parziale di 2.131,66€;

-spese per lo smontaggio della veranda, la demolizione del pavimento (con sottostante gettata) ed il trasporto a discarica, determinato con l'ausilio del prezzario della Regione Toscana (annualità 2022 provincia di Pistoia), consistenti in

smontaggio del manto di copertura in fogli di policarbonato = 645,00€

smontaggio di doccia in rame = 20,00€

rimozione di correnti in legno = 155,00€

rimozione di travicelli in legno = 165,00€

smontaggio dei serramenti esterni = 1.600,00€

smontaggio dei vetri = 450,00€

smontaggio di stufa a pellet = 100,00€

smontaggio di condizionatore = 100,00€

demolizione del pavimento in porfido = 500,00€

demolizione della gettata armata = 2.800,00€

carico/trasporto/scarico dei materiali di risulta = 770,00€

con un totale parziale di 7.305,00€.

Con totale pari a (29.286,15 € + 2.131,66 € + 7.305,00 €) = 38.722,81 € che si arrotonda per eccesso a 39.000,00 €

Quindi,

il Valore di mercato dell'intero bene immobile sarà così deprezzato,

397.000,00 € - 39.000,00 € = 358.000,00 € (eurotrecentocinquantottomila/00)

Tale valore si pone a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo n. 16, interno 18, piano T	225,40 mq	1.761,31 €/mq	€ 397.000,00	100,00%	€ 397.000,00
				Valore di stima:	€ 397.000,00

Valore di stima: € 397.000,00



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute e spese occorrenti per eliminare le difformità catastali ed urbanistiche riscontrate (arrotondato)	39000,00	€

Valore finale di stima: € 358.000,00

E' stato utilizzato il METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (MARKET COMPARISON APPROACH). Il market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Secondo tale metodo il valore di mercato dell'intero bene è di 397.000,00€ (eurotrecentonovantasettemila/00).

A tale valore sono state deprezzate le seguenti spese:

-spese per la regolarizzazione del debito nei confronti del condominio = 29.286,15€;

-spese per la presentazione della SCIA a demolizione senza ricostruzione, consistenti in rilievo architettonico e restituzione grafica con produzione di elaborati grafici (iva e cassa di previdenza incluse) = 1.270,00€

relazione tecnica (iva e cassa di previdenza incluse) = 253,76€

documentazione fotografica (iva e cassa di previdenza incluse) = 152,26€

dichiarazioni/asseverazioni = 380,64€

diritti di segreteria = 75,00€

con un totale parziale di 2.131,66€;

-spese per lo smontaggio della veranda, la demolizione del pavimento (con sottostante gettata) ed il trasporto a discarica, determinato con l'ausilio del prezzo della Regione Toscana (annualità 2022 provincia di Pistoia), consistenti in

smontaggio del manto di copertura in fogli di policarbonato = 645,00€

smontaggio di doccia in rame = 20,00€

rimozione di correnti in legno = 155,00€

rimozione di travicelli in legno = 165,00€

smontaggio dei serramenti esterni = 1.600,00€

smontaggio dei vetri = 450,00€

smontaggio di stufa a pellet = 100,00€

smontaggio di condizionatore = 100,00€

demolizione del pavimento in porfido = 500,00€

demolizione della gettata armata = 2.800,00€

carico/trasporto/scarico dei materiali di risulta = 770,00€

con un totale parziale di 7.305,00€.

Con totale pari a (29.286,15 € + 2.131,66 € + 7.305,00 €) = 38.722,81 € che si arrotonda per eccesso a 39.000,00 €

Quindi,

il Valore di mercato dell'intero bene immobile sarà così deprezzato,

397.000,00 € - 39.000,00 € = 358.000,00 € (eurotrecentocinquantottomila/00)

Tale valore si pone a base d'asta.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve e particolarità da segnalare.

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.

Quarrata, li 22/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Magni Federico



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Nomina ed Inizio Operazioni Peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Provenienza ventennale
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Estratti di mappa
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali
- ✓ N° 10 Altri allegati - Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 11 Altri allegati - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 3/83 del 18/05/1983 (P.E. n. 1103, prot. n. 8159)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 95/85 del 30/07/1985 (P.E. n. 1760, prot. n. 4092/85)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 101/87 del 07/10/1987 (P.E. n. 2076, prot. n. 3469/87)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 84/88 del 10/10/1988 (P.E. n. 2282, prot. n. 5548/88)

✓ N° 16 Altri allegati - Domanda di permesso per abitabilità parziale, prot. n. 9284 del 03/11/1987

✓ N° 17 Altri allegati - Elaborati Rilievo-Calcolo SU-Calcolo SUL

✓ N° 18 Altri allegati - Procedimento di Valutazione (MCA)



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo n. 16, interno 18, piano T
Il bene pignorato, di nuda proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****, con diritto di abitazione di **** Omissis ****, fa parte di più ampio complesso immobiliare denominato ex "Fattoria di Vergaiolo".
In particolare trattasi di porzione del fabbricato contraddistinto con la dicitura "E-O-P", costituita da appartamento per civile abitazione libero su tre lati, posto al piano terra dello stesso, corredato da autorimessa (libera su un lato, posta anch'essa al piano terra del fabbricato e collegata all'appartamento) e da resede esterno esclusivo (che si sviluppa sui tre lati liberi del fabbricato). Il bene si trova nel Comune di Pieve a Nievole, in località Vergaiolo, Via Vergaiolo n. 16 (interno n. 18); in zona periferica prevalentemente residenziale, comunque vicina a strutture amministrative, commerciali, direzionali, produttive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dista circa ml. 900 dalla fermata dei mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Vergaiolo si accede all'appartamento attraverso il resede esterno esclusivo. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere (di cui una con bagno), wc e ripostiglio (collegato all'autorimessa). L'appartamento è inoltre corredato dall'autorimessa (con accesso dalla corte comune, costituita da unico vano e collegata al ripostiglio) e dal resede esterno esclusivo (con accesso dalla pubblica Via attraverso due passi pedonali).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 19, Sub. 9, Categoria A3, Graffato 60, 301, 302 - Fg. 4, Part. 19, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico del Comune di Pieve a Nievole attualmente vigente è il Regolamento Urbanistico n. 2, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 14/10/2014, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2015. Secondo tale strumento, il bene pignorato ricade: -alla tavola di progetto n. 2.1 (Capoluogo nord/La Colonna) in Area a prevalente funzione residenziale - Ville collinari ed aggregati rurali storicizzati (art. 20.2 delle N.T.A.); -alla tavola di progetto n. 4.1 (Carta di fattibilità per fattori geomorfologici e sismici - Zona nord) all'interno del limite comunale, in area con Fattibilità sismica con normali vincoli - S2 e con Fattibilità geomorfologica con normali vincoli - G2; -alla tavola di progetto n. 5.1 (Carta di fattibilità per fattori idraulici - Area centro - Nord) all'interno del limite-confine comunale, in area con Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni - FI.1.

Prezzo base d'asta: € 358.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 358.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via Vergaiolo n. 16, interno 18, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 19, Sub. 9, Categoria A3, Graffato 60, 301, 302 - Fg. 4, Part. 19, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	225,40 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato presenta uno stato di conservazione discreto.		
Descrizione:	<p>Il bene pignorato, di nuda proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****, con diritto di abitazione di **** Omissis ****, fa parte di più ampio complesso immobiliare denominato ex "Fattoria di Vergaiolo". In particolare trattasi di porzione del fabbricato contraddistinto con la dicitura "E-O-P", costituita da appartamento per civile abitazione libero su tre lati, posto al piano terra dello stesso, corredato da autorimessa (libera su un lato, posta anch'essa al piano terra del fabbricato e collegata all'appartamento) e da resede esterno esclusivo (che si sviluppa sui tre lati liberi del fabbricato). Il bene si trova nel Comune di Pieve a Nievole, in località Vergaiolo, Via Vergaiolo n. 16 (interno n. 18); in zona periferica prevalentemente residenziale, comunque vicina a strutture amministrative, commerciali, direzionali, produttive, ricreative, sportive, per l'istruzione e per il culto. La zona è ben servita dalla viabilità e dista circa ml. 900 dalla fermata dei mezzi di pubblico trasporto. Dalla Via Vergaiolo si accede all'appartamento attraverso il resede esterno esclusivo. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere (di cui una con bagno), wc e ripostiglio (collegato all'autorimessa). L'appartamento è inoltre corredato dall'autorimessa (con accesso dalla corte comune, costituita da unico vano e collegata al ripostiglio) e dal resede esterno esclusivo (con accesso dalla pubblica Via attraverso due passi pedonali).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Al momento dell'accesso al bene pignorato, effettuato in data 22/11/2022, alla presenza del sig. **** Omissis **** (esecutato con diritto di abitazione), al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dallo stesso, dalla moglie **** Omissis **** (non presente al momento del sopralluogo) e dalla figlia **** Omissis **** (non presente al momento del sopralluogo). Non ci sono invece certezze sull'effettiva occupazione da parte dei figli (proprietari eseguiti e residenti) **** Omissis **** e **** Omissis ****, non presenti al momento del sopralluogo.</p>		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 19/07/2001
Reg. gen. 3438 - Reg. part. 798
Quota: 1/1
Importo: € 258.228,45
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 129.114,22
Rogante: Dott. Grazioso Donato
Data: 05/07/2001
N° repertorio: 68200
N° raccolta: 3858
Note: Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): Iscrizione presentata a Pescia in data 03/06/2021, n. 439 di registro particolare e n. 2941 di registro generale - Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pescia il 30/03/2007
Reg. gen. 1814 - Reg. part. 503
Quota: 1/2
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.803,22
Spese: € 6.611,53
Interessi: € 585,25
Percentuale interessi: 2,50 %
Rogante: Giudice Tribunale
Data: 26/03/2007
N° repertorio: 161
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo
Iscritto a Pescia il 17/11/2016
Reg. gen. 4647 - Reg. part. 844
Quota: 1/2
Importo: € 820.783,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 410.391,99
Rogante: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA
Data: 15/11/2016
N° repertorio: 765
N° raccolta: 8916
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pescia il 03/06/2021
Reg. gen. 2941 - Reg. part. 439

Quota: 1/1

Importo: € 258.228,45

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 129.114,22

Rogante: Grazioso Donato

Data: 05/07/2001

N° repertorio: 68200

N° raccolta: 3858

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 26/04/2007

Reg. gen. 2552 - Reg. part. 1379

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): Trascrizione presentata a Pescia in data 14/10/2010, al n. 2790 di registro particolare ed al n. 4627 di registro generale. Registro particolare n. 2790 Registro generale n. 4627 - Verbale di Pignoramento Immobili.

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 14/10/2010

Reg. gen. 4627 - Reg. part. 2790

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescia il 05/08/2022

Reg. gen. 4789 - Reg. part. 3139

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura