

---

# TRIBUNALE DI PISTOIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laurenzi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2023 del R.G.E.

promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto Unico .....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B .....	9
Titolarità .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B .....	9
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B.....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B.....	13
Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B.....	16
Precisazioni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1 .....	16

<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B.....	17
Stato conservativo .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B.....	17
Parti Comuni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B.....	19
Stato di occupazione.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B.....	20
Provenienze Ventennali .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B.....	22
Formalità pregiudizievoli .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B.....	25
Normativa urbanistica .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B.....	27
Regolarità edilizia .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1 .....	28

<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1 .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B.....	30
Stima / Formazione lotti.....	32
Riserve e particolarità da segnalare .....	35
Riepilogo bando d'asta.....	39
<b>Lotto Unico</b> .....	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 189/2023 del R.G.E. ....	41
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 179.230,00</b> .....	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	43
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1 .....	43
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B.....	44



## INCARICO

---

In data 09/01/2024, il sottoscritto Geom. Laurenzi Luca, con studio in Via S. Andrea, 12 - 51100 - Pistoia (PT), email luca@studiotecnicalaurenzi.it, PEC luca.laurenzi@geopec.it, Tel. 333 9015140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**

Fabbricato residenziale ubicato in Comune di Quarrata (PT), frazione Montemagno, avente accesso dal civico n°59/B della via Bonaccorso da Montemagno mediante servitù di passo su viottola interpoderale di proprietà di terzi; più precisamente trattasi di terratetto per civile abitazione libero su quattro lati, elevato su due piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna, composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo e bagno a piano terra, camera con soppalco in legno, bagno, cabina armadio e terrazza verandata in affaccio sul lato sud a piano primo, il tutto corredato da terreno agricolo circostante della consistenza catastale di 7.391 metri quadrati con circa 130 piante di olivo e su cui insiste un manufatto interrato composto da due locali cantina, oltre ad alcuni ulteriori manufatti abusivi descritti in dettaglio al paragrafo relativo alla regolarità urbanistica. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, inerenze, adiacenze pertinenze, usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come risulta dai titoli di provenienza oltre che dai successivi titoli edilizi.

La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco (vedi allegato n°40).

L'immobile sorge alle pendici settentrionali del Montalbano, nella prima fascia pedecollinare del Comune di Quarrata, in un contesto tipico delle basse colline toscane con presenza di case sparse miste a piccoli agglomerati un tempo abitati per la maggior parte da coloni che coltivavano i terreni circostanti, ad una distanza di circa 6 km dalla Piazza Risorgimento posta al centro del capoluogo e di circa 5 km dalla vicina frazione di Casalguidi; la posizione può dirsi certamente di pregio da un punto di vista paesaggistico, ed allo stesso tempo comoda per la presenza a breve distanza di tutti i principali servizi.

Per i collegamenti la più vicina stazione ferroviaria è quella di Pistoia che si trova a circa 12 km, mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello più prossimo è quello di Pistoia distante anch'esso circa 12 km.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al fine di poter accedere all'immobile per gli opportuni rilevamenti, il sottoscritto ha inviato una comunicazione a mezzo PEC (vedi allegato n°1) al legale dell'esecutato, oltre che del creditore procedente, agli indirizzi risultanti in atti, fissando il sopralluogo per il giorno 26/02/2024 alle ore 11:45 concordato preliminarmente con il custode giudiziario Is.Ve.G. s.r.l. (vedi allegato n°2), giorno in cui le operazioni di rilievo si sono svolte regolarmente con la presenza dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'apertura dei locali, oltre che

del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale incaricato Is.Ve.G. s.r.l.

Il custode giudiziario ha provveduto a redigere verbale di sopralluogo che si allega alla presente relazione (vedi allegato n°3).

Per il completamento dei rilievi esterni, il sottoscritto ha poi effettuato un secondo sopralluogo in data 05/04/2024, previo contatto telefonico con l'esecutato per l'accesso, confermato da comunicazione a mezzo PEC (vedi allegato n°4) al legale dell'esecutato, oltre che del creditore procedente.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

Trattasi di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato civile indicato come bene n°1.

Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al fine di poter accedere all'immobile per gli opportuni rilevamenti, il sottoscritto ha inviato una comunicazione a mezzo PEC (vedi allegato n°1) al legale dell'esecutato, oltre che del creditore procedente, agli indirizzi risultanti in atti, fissando il sopralluogo per il giorno 26/02/2024 alle ore 11:45 concordato preliminarmente con il custode giudiziario Is.Ve.G. s.r.l. (vedi allegato n°2), giorno in cui le operazioni di rilievo si sono svolte regolarmente con la presenza dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'apertura dei locali, oltre che del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale incaricato Is.Ve.G. s.r.l.

Il custode giudiziario ha provveduto a redigere verbale di sopralluogo che si allega alla presente relazione (vedi allegato n°3).

Per il completamento dei rilievi esterni, il sottoscritto ha poi effettuato un secondo sopralluogo in data 05/04/2024, previo contatto telefonico con l'esecutato per l'accesso, confermato da comunicazione a mezzo PEC (vedi allegato n°4) al legale dell'esecutato, oltre che del creditore procedente.

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

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**

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

Esaminando la documentazione ipocatastale agli atti, risulta presente una certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia (PG). Il sottoscritto ha pertanto provveduto a richiedere e acquisire copia del titolo di provenienza all'esecutato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, nello specifico trattasi di atto di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata (PT) in data 31/10/2006, repertorio n°49137, raccolta n°13309, registrato a Pistoia il 07/11/2006 al n°4859 serie 1T ed ivi trascritto in data 08/11/2006 al n°7064 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°5), con il quale l'esecutato acquistava in stato civile libero dai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena proprietà del bene in oggetto nella sua consistenza dell'epoca.

Ai danti causa dell'esecutato, il bene risulta pervenuto per acquisto dai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di atto di compravendita ai rogiti del notaio Maria Teresa Fasulo di Signa (FI) in data 29/01/1997, repertorio n°19481, raccolta n°4466, registrato a Firenze il 10/02/1997 al n°1257, trascritto a Pistoia in data 03/02/1997 al n°657 di Registro Particolare, titolo che viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°6). Oltre a ciò, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie al nominativo dell'esecutato oltre che per immobile in data 16/03/2024 aggiornate alla data del 15/03/2024 (vedi allegati n°7÷13), senza riscontrare ulteriori formalità, oltre a quelle già indicate nella documentazione ipocatastale agli atti.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

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

Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

All'epoca dell'acquisto, l'esecutato risultava in stato civile libero.

La titolarità dell'immobile oggetto di procedura risulta essere in piena proprietà per l'intero all'esecutato in virtù dell'acquisto avvenuto con atto di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata (PT) in data 31/10/2006, repertorio n°49137, raccolta n°13309, registrato a Pistoia il 07/11/2006 al n°4859 serie 1T ed ivi trascritto in data 08/11/2006 al n°7064 di Registro Particolare (vedi allegato n°5).

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.



## CONFINI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1

Esaminando il titolo di provenienza si rilevano i seguenti confini per il bene in oggetto:

- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- fosso demaniale del Molinaccio;
- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- salvo se altri.

Ad oggi, in base a quanto desumibile dalla banca dati catastale, la consistenza immobiliare sopradescritta confina nell'insieme con le seguenti proprietà:

- a nord con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni foglio 28, particella 136) in parte, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni foglio 28, particella 241) in parte;
- a ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Catasto Terreni foglio 28, particelle 319 e 321);
- a est e a sud con fosso demaniale del Molinaccio;
- salvo se altri.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B

Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.



## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - vani principali	46,50 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,75 m	Terra
Abitazione - vani accessori	10,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,40 m	Terra
Abitazione - vani principali	19,00 mq	26,50 mq	1	26,50 mq	3,28 m	Primo
Terrazza	13,50 mq	16,00 mq	0,35	5,60 mq	0,00 m	Primo
Cantine	10,00 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	2,05 m	Interrato
Terreno a resede fino alla consistenza dell'unità immobiliare	111,60 mq	111,60 mq	0,10	11,16 mq	0,00 m	
Terreno a resede oltre la consistenza dell'unità immobiliare	838,40 mq	838,40 mq	0,02	16,77 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>139,53 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>139,53 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile in oggetto ha le seguenti caratteristiche utili alla determinazione della consistenza:

- altezza interna al piano terra circa 2,75 ml per i vani abitabili e circa 2,40 ml per gli accessori, al piano primo variabile da circa 2,95 ml a circa 3,60 ml oltre che da circa 2,45 ml a circa 2,60 ml per la terrazza verandata, al piano interrato del corpo distaccato destinato a cantine da circa 1,90 ml a circa 2,20 ml;
- superficie lorda al piano terra circa 61,00 mq per i vani abitabili (di cui circa 3,00 mq da ridurre in quanto eccedenti la superficie assentita e realizzabile) e circa 14,00 mq per gli accessori, al piano primo circa 26,50 mq oltre circa 16,00 mq di terrazza verandata, al piano interrato distaccato destinato a cantine circa 15,00 mq;
- superficie netta al piano terra circa 49,00 per i vani abitabili (di cui circa 2,50 mq da ridurre in quanto eccedenti la superficie assentita e realizzabile) e circa 10,00 mq per gli accessori, al piano primo circa 19,00 mq oltre circa 13,50 mq per la terrazza verandata, al piano interrato distaccato destinato a cantine circa 10,00 mq;
- superficie catastale complessiva del terreno agricolo 7.391,00 mq di cui circa 950,00 mq relativi all'area circostante il fabbricato utilizzata a resede.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Terreno agricolo	6441,00 mq	6441,00 mq	1	6441,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6441,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6441,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.



#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 22/11/1991 al 05/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 141

		Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 69,21 Piano T-1
Dal 05/12/1991 al 29/01/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 141 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 69,21 Piano T-1
Dal 26/10/1996 al 29/01/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 318 Qualità Uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2183 Reddito dominicale € 9,02 Reddito agrario € 7,33
Dal 26/10/1996 al 29/01/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 320 Qualità Uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 5221 Reddito dominicale € 21,57 Reddito agrario € 17,53
Dal 29/01/1997 al 17/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 320 Qualità Uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 5221 Reddito dominicale € 21,57 Reddito agrario € 17,53
Dal 29/01/1997 al 10/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 141 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 69,21 Piano T-1
Dal 29/01/1997 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 318 Qualità Uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2183 Reddito dominicale € 9,02 Reddito agrario € 7,33
Dal 17/08/2006 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 320 Qualità Uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 5208 Reddito dominicale € 21,52 Reddito agrario € 17,48
Dal 10/10/2006 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 141 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 189,80 Piano T-1
Dal 31/10/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 141 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5

		Rendita € 189,80 Piano T-1
Dal 31/10/2006 al 09/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 320 Qualità Uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 5208 Reddito dominicale € 21,52 Reddito agrario € 17,48
Dal 31/10/2006 al 09/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 318 Qualità Uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2183 Reddito dominicale € 9,02 Reddito agrario € 7,33
Dal 09/11/2015 al 09/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 141 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 189,80 Piano T-1

Nessuna variazione catastale intervenuta dal pignoramento ad oggi.  
L'intestazione catastale risulta corrispondente alla titolarità effettiva dell'immobile.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1996 al 29/01/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 320 Qualità Uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 5221 Reddito dominicale € 21,57 Reddito agrario € 17,53
Dal 26/10/1996 al 29/01/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 318 Qualità Uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2183 Reddito dominicale € 9,02 Reddito agrario € 7,33
Dal 29/01/1997 al 17/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 320 Qualità Uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 5221 Reddito dominicale € 21,57 Reddito agrario € 17,53
Dal 29/01/1997 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 318 Qualità Uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2183 Reddito dominicale € 9,02 Reddito agrario € 7,33

Dal 17/08/2006 al 31/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 320 Qualità Uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 5208 Reddito dominicale € 21,52 Reddito agrario € 17,48
Dal 31/10/2006 al 09/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 320 Qualità Uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 5208 Reddito dominicale € 21,52 Reddito agrario € 17,48
Dal 31/10/2006 al 09/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 28, Part. 318 Qualità Uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2183 Reddito dominicale € 9,02 Reddito agrario € 7,33

Nessuna variazione catastale intervenuta dal pignoramento ad oggi.  
L'intestazione catastale risulta corrispondente alla titolarità effettiva dell'immobile.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	141			A3	3	3,5	67 mq	189,8 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
28	318				Uliveto vigneto	2	2183 mq	9,02 €	7,33 €		
28	320				Uliveto vigneto	2	5208 mq	21,52 €	17,48 €		

## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare relativa all'abitazione risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata in foglio 28 ed individuata dalla particella 141, con categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 67 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 67 mq, rendita 189,80 € con dati di classamento e rendita derivanti da denuncia di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 10/10/2006 n°5440.1/2006 in atti da pari data (pratica n°PT0072147), oggetto poi di variazione toponomastica del 15/04/2013 n°7963.1/2013 in atti da pari data (pratica n°PT0027279), successiva variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, ed infine variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 11/11/2015 n°19995.1/2015 in atti da pari data (pratica n°PT0061787); ai fini della storia catastale viene precisato che tale unità risulta costituita a Catasto Fabbricati con denuncia del 22/11/1991 n°45136B.1/1991 in atti dal 07/08/2001 (pratica n°119426).

Il terreno agricolo circostante il fabbricato risulta invece censito al Catasto Terreni del Comune di Quarrata in foglio 28 ed individuato dalle seguenti particelle:

- particella 318, con qualità uliveto-vigneto, classe 2, superficie 2.183 mq, reddito dominicale 9,02 € e reddito agrario 7,33 € con dati di classamento e reddito derivanti da frazionamento del 26/10/1996 n°2799.1/1996 in atti da pari data; ai fini della storia catastale viene precisato che tale particella risultava identificata all'impianto meccanografico del 01/09/1971 dalla particella 138 avente la medesima qualità e classe con consistenza 12.770 mq, ridotta poi a 5.670 mq con frazionamento del 02/11/1979 n°3780 in atti dal 21/10/1980, ed infine all'attuale consistenza con il frazionamento del 26/10/1996 n°2799.1/1996 sopra citato variando anche l'identificativo;

- particella 320, con qualità uliveto-vigneto, classe 2, superficie 5.208 mq, reddito dominicale 21,52 € e reddito agrario 17,48 € con dati di classamento e reddito derivanti da frazionamento del 17/08/2006 n°58690.1/2006 in atti da pari data (pratica n°PT0058690); ai fini della storia catastale viene precisato che tale particella risultava identificata all'impianto meccanografico del 01/09/1971 dalla particella 140 avente la medesima qualità e classe con consistenza 6.940 mq, ridotta poi a 5.221 mq con frazionamento del 26/10/1996 n°2799.2/1996 in atti da pari data variando anche l'identificativo, ed infine all'attuale consistenza con il frazionamento del 17/08/2006 n°58690.1/2006 sopra citato.

I dati catastali sopra riportati sono stati attinti dalle visure storiche per immobile eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizi Catastali di Pistoia aggiornate alla data del 209/02/2024 che vengono allegate (vedi allegati n°14÷17) unitamente a estratto di mappa (vedi allegato n°18).

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari; le unità risultano pertanto intestate al giusto conto dell'attuale proprietario.

Per ciò che attiene la planimetria catastale del fabbricato agli atti del Catasto Fabbricati, che viene allegata (vedi allegato n°19), emergono difformità sia nella distribuzione interna che nella sagoma non essendo stato inserito in mappa l'ampliamento e le variazioni ultime realizzate, pertanto, la stessa non risulta conforme rispetto allo stato di fatto rilevato sul posto; quanto sopra costituisce difformità tale da influire sul calcolo della rendita e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria, tenuto conto delle circolari esplicative emanate dalla Direzione dell'Agenzia del Territorio n°2/2010 del 09/07/2010 prot. n°36607 e n°3/2010 del 10/08/2010 prot. n°42436.

Pertanto, per quanto attiene il fabbricato, risulta necessario presentare all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali una denuncia di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni mediante procedura Do.C.Fa., con allegata una nuova planimetria catastale che fedelmente riproduca lo stato di fatto rilevabile oggi sul posto, al fine di ottenere la conformità di cui all'articolo 19 del Decreto Legge n°78 del

31/05/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n°122 del 30/07/2010).

Preliminarmente occorre inoltre presentata, sempre all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali, un atto di aggiornamento della mappa catastale mediante procedura Pregeo, per l'ampliamento della sagoma del fabbricato oltre che l'inserimento del manufatto interrato destinato a cantina.

Quanto sopra considerati comunque gli interventi di eliminazione opere abusive non sanabili descritti in dettaglio al paragrafo inerente la regolarità edilizia.

I dati catastali della consistenza immobiliare suddetta corrispondono a quelli riportati nella nota di pignoramento eseguito contro l'esecutato e depositata agli atti.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

<b>Catasto terreni (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superfici e ha are ca</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>	<b>Graffato</b>
28	318				Uliveto vigneto	2	2183 mq	9,02 €	7,33 €	
28	320				Uliveto vigneto	2	5208 mq	21,52 €	17,48 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**

Regime impositivo della vendita.

Essendo la consistenza immobiliare di proprietà di soggetto privato, l'acquisto del bene di cui sopra è soggetto all'imposta di registro, oltre che a quella catastale ed ipotecaria e oltre accessori.

Classe energetica dell'edificio.

Lo scrivente ha reperito un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per il fabbricato abitativo oggetto di procedura, redatto nello specifico in data 20/05/2022 dal Geom. Errigo Carbone iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pistoia n°932, dalla lettura del quale l'edificio risulta in classe energetica "F".

Tale attestato si trova allegato al contratto di locazione ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia in data 24/06/2022, repertorio n°231679, raccolta n°60358, registrato a Pistoia il 27/06/2022 al n°4505 serie 1T ed

ivi trascritto in pari data al n°4538 di Registro Particolare (vedi allegato n°25).

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

Regime impositivo della vendita.

Essendo la consistenza immobiliare di proprietà di soggetto privato, l'acquisto del bene di cui sopra è soggetto all'imposta di registro, oltre che a quella catastale ed ipotecaria e oltre accessori.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**

La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione, fatta salva la porzione realizzata con l'ampliamento ultimo sul lato nord/est che risulta mancante della copertura e delle finiture esterne, sia per quanto riguarda la facciata sia per quanto attiene il marciapiede di contorno; le piante di olivo presenti sul terreno agricolo risultano in buono stato di manutenzione.

Le rifiniture e gli impianti del fabbricato sono databili all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione con ampliamento che, per quanto desumibile dalla documentazione reperita presso l'archivio edilizia del Comune di Quarrata, risale all'anno 2011 con durata ipotizzabile per il triennio successivo, oltre a minimi interventi localizzati impiantistici più recenti, visibilmente mantenuto in maniera discreta nel tempo dagli occupanti.

Da segnalare la presenza di un deterioramento di alcune porzioni di intonaci e tinteggiature esterne, la necessità di una manutenzione delle porzioni di facciate in pietrame facciavista, oltre a segni di usura sugli elementi di finitura in genere sia interni che esterni compatibili, comunque, con l'epoca di costruzione e ristrutturazione.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti presenti risultano mantenuti e funzionanti, salvo la necessità di effettuare una verifica puntuale sull'impianto di smaltimento liquami fuori fognatura, al fine di accertarne il mantenimento delle condizioni previste nella specifica autorizzazione allo scarico n°82 rilasciata dal Comune di Quarrata in data 01/09/2011.

Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di manutenzione ordinaria generale per ciò che riguarda l'interno del fabbricato e la porzione esterna preesistente, mentre per ciò che attiene la porzione esterna relativa all'ampliamento sul lato nord/est, risultano certamente di entità superiore rendendosi necessario il completamento con la realizzazione della copertura oltre che degli intonaci e finiture delle facciate e del marciapiede perimetrale; in linea generale pertanto, gli interventi debbono considerarsi certamente più gravosi di quelli che solitamente vengono eseguiti nei trasferimenti di proprietà per immobili analoghi per data di realizzazione/ristrutturazione.

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**



Non è stata rilevata la presenza di parti a comune con altre unità limitrofe, trattandosi comunque di fabbricato terratetto circondato da terreno in proprietà esclusiva su quattro lati.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**

Dalla lettura del titolo di provenienza risulta l'esistenza di una servitù di passo a favore su viottola interpoderale di proprietà di terzi, necessaria per l'accesso all'immobile dalla via Bonaccorso da Montemagno sul lato ovest.

Oltre a ciò, viene segnalata la presenza di un atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Quarrata, sottoscritto dall'esecutato per la realizzazione di un locale ad uso autorimessa in ampliamento al fabbricato esistente, con il quale il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è impegnato per se e suoi aventi causa a qualsiasi titolo a non alienare separatamente e a non modificare la destinazione d'uso di tale autorimessa, mantenendo pertanto un vincolo di pertinenzialità con il fabbricato principale per una durata illimitata; tale atto, redatto ai sensi dell'art. 93 comma 1 lettera i) del Regolamento Urbanistico comunale vigente all'epoca, è stato autenticato nelle firme dal notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata in data 28/07/2010, repertorio n°56313, raccolta n°18580, registrato a Pistoia il 04/08/2010 al n°5844 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/08/2010 al n°4184 di Registro Particolare (vedi allegato n°20).

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**

Il fabbricato in oggetto è costituito da struttura portante verticale in muratura di pietrame per la porzione originaria, con fondazioni verosimilmente sempre in pietrame, mentre la porzione in ampliamento risulta essere con intelaiatura e fondazioni in calcestruzzo armato e tamponamenti in laterizio, i solai interni sono in latero-cemento, le tramezzature sono in laterizio forato ed in minima parte in cartongesso; la copertura ha conformazione a capanna ed è costituita da orditura primaria e secondaria in legno e da scempiato in mezzane di cotto, rifinita esternamente con manto in laterizio del tipo "alla toscana" in embrici e coppi. Le rifiniture interne sono costituite da pavimenti in piastrelle di gres/monocottura di tipologia e formato vari, fatta eccezione per la camera dove è presente un laminato a listoni e per il bagno a piano primo scala dove è presente una resina, non sono presenti battiscopa in nessun locale, i gradini della scala interna risultano invece rivestiti solamente sulla pedata con elementi in cotto.

I servizi igienici hanno porzione delle pareti rivestite con piastrelle in monocottura, sono entrambi dotati di lavabo, vaso, doccia con piatto in ceramica e cabina, quello a piano primo provvisto anche di bidet.

Tutte le pareti ed i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati, fatta eccezione per i servizi igienici, dove su

porzione delle pareti è presente, come detto, anche un rivestimento in piastrelle di ceramica, mentre all'esterno le facciate sono parte in pietrame facciavista, parte intonacate e tinteggiate ad eccezione della porzione di ampliamento ultimo dove risultano ancora da rifinire.

Il manufatto interrato destinato a cantina è costituito da pareti in pietrame, soffitti a volta in mattoni pieni, calpestio in battuto di terra, risulta sprovvisto di impianti ad eccezione di quello elettrico.

Il fabbricato, come detto è libero su quattro lati, ha esposizione sud/est, con altezza interna utile per i vani abitabili a piano terra circa 2,75 ml e circa 2,40 ml per gli accessori, a piano primo variabile da circa 2,95 ml a circa 3,60 ml oltre che da circa 2,45 ml a circa 2,60 ml per la terrazza verandata, a piano interrato del corpo distaccato destinato a cantine da circa 1,90 ml a circa 2,20 ml.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in legno e vetro sprovviste di oscuranti, ad eccezione della portafinestra a piano primo e degli infissi dell'ampliamento dove sono in pvc e vetro, in parte del tipo alzante scorrevole, oltre che della porta di accesso alle cantine dove è presente un portellone in legno, mentre la terrazza risulta chiusa con elementi in policarbonato fissati su struttura lignea da rimuovere in quanto opere queste eseguite senza titolo e non sanabili; le porte interne hanno apertura scorrevole interna tipo "scrigno" e sono in legno tamburato a nido d'ape con pannellature di finitura lisce.

L'impianto elettrico è sottotraccia, ed apparentemente è risalente all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione con ampliamento che, per quanto desumibile dalle pratiche edilizie rintracciate presso l'archivio edilizia, risulta databile all'anno 2011 e successivo triennio, salvo minimi interventi eseguiti evidentemente in epoca più recente; il gruppo di misura Enel risulta posizionato in apposito vano all'esterno sulla facciata ovest.

Anche l'impianto idraulico è sottotraccia, il rifornimento idrico avviene da allacciamento alla rete acquedotto comunale mediante fornitura dedicata, con contatore posizionato all'interno di apposito vano alloggiamento in prossimità dell'innesto sulla via Bonaccorso da Montemagno; i reflui vengono trattati mediante fossa settica e pozzetto degrassatore con recapito finale in pozzetto a perdita, il tutto secondo specifica autorizzazione allo scarico n°82 rilasciata dal Comune di Quarrata in data 01/09/2011.

L'impianto termico è di tipo tradizionale con caldaia alimentata a gpl posizionata in facciata a lato della porta di ingresso sul lato sud/est, con deposito interrato sotto marciapiede in prossimità della facciata est del fabbricato, i corpi scaldanti sono costituiti da elementi in alluminio, acciaio e ghisa, la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante la medesima caldaia, mentre il piano cottura della cucina è del tipo a induzione.

Il marciapiede perimetrale al fabbricato risulta in parte pavimentato con lastre in pietra e in parte con cemento lasciato al grezzo, sono presenti poi camminamenti e ulteriori porzioni più prossime in parte con pavimento in cotto e in parte sempre con cemento lasciato al grezzo.

Nelle zone più prossime al fabbricato sono presenti muretti in pietrame e alcuni tratti di parapetti in legno a protezione dei dislivelli verso valle, la proprietà non risulta delimitata da recinzione se non in minima parte sul lato ovest, l'accesso avviene, come detto, mediante una viottola interpodereale in forte pendenza (in particolare nel tratto iniziale verso monte) costituita da due fasce in cemento lasciato al grezzo che la rendono carrabile.

La qualità costruttiva generale può dirsi normale e in linea con l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione risulta, come detto, discreto fatta salva la necessità di completamento dei lavori nella porzione di ampliamento realizzata più recentemente.

Per ciò che attiene il terreno agricolo, viene allegato il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) appositamente richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Quarrata in data 21/03/2024 prot. n°13626/2024 (vedi allegato n°21).

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.

Per ciò che attiene il terreno agricolo, viene allegato il C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica) appositamente richiesto dal sottoscritto e rilasciato dal Comune di Quarrata in data 21/03/2024 prot. n°13626/2024 (vedi allegato n°21).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**

---

In seguito al sopralluogo effettuato in data 26/02/2024, il sottoscritto ha potuto appurare dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presente per l'apertura dei locali, che la consistenza immobiliare oggetto di procedura è occupata dallo stesso con il proprio nucleo familiare costituito dal coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Prato (PO) il 14/12/1973, dalla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a Pistoia (PT) il 04/03/2009 e dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Pistoia (PT) il 05/04/2015.

Conformemente alle disposizioni contenute al punto 5 dell'incarico, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Quarrata in data 21/03/2024 il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dell'esecutato (vedi allegato n°22), dalla lettura del quale è possibile trovare conferma di quanto sopra.

Il sottoscritto ha inoltre appurato mediante richiesta formale all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pistoia a mezzo PEC in data 16/03/2024, nonché successivo sollecito in data 26/03/2024, l'esistenza dei seguenti atti per i beni in oggetto, come da risposta ricevuta a mezzo PEC in data 26/03/2024; viene allegata alla presente relazione la corrispondenza intercorsa con l'ufficio (vedi allegato n°23):

- contratto di comodato d'uso gratuito alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Firenze (FI) via Montebello n°76, stipulato in data 16/02/2022, registrato a Pistoia il 25/02/2022 al n°365 serie 3, con durata prevista dal 16/02/2022 al 15/02/2036, avente ad oggetto il terreno agricolo identificato dalle particelle 318 e 320, con la concessione dell'accesso al fabbricato identificato dalla particella 141 per il solo utilizzo bagno e locale ristoro; copia del contratto viene allegata alla presente relazione (vedi allegato n°24);

- contratto di locazione ad uso abitativo con il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Pistoia (PT) il 17/12/1977, con atto ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia in data 24/06/2022, repertorio n°231679, raccolta n°60358, registrato a Pistoia il 27/06/2022 al n°4505 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°4538 di Registro Particolare, con durata prevista di 12 (dodici) anni decorrenti dalla sottoscrizione, canone annuo 6.000,00 € (seimila/00 euro), avente ad oggetto il fabbricato identificato dalla particella 141; copia del contratto viene allegata alla presente relazione (vedi allegato n°25).

Relativamente a tale contratto di locazione, l'esecutato ha provveduto a consegnare al sottoscritto una comunicazione di disdetta con effetto immediato datata 02/11/2023 a firma del conduttore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, controfirmata per ricevuta dall'esecutato stesso, con firme in originale; copia del suddetto documento viene allegata alla presente relazione (vedi allegato n°26).

In relazione a tale contratto, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Quarrata in data 20/03/2024 il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (vedi allegato n°27), dalla lettura del quale è possibile rilevare che il medesimo ha la residenza in altro immobile.

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

---

Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1997 al 31/10/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria Teresa Fasulo di Signa (FI)	29/01/1997	19481	4466
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	03/02/1997	895	657
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Firenze	10/02/1997	1257			
Dal 31/10/2006 al 15/03/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata (PT)	31/10/2006	49137	13309
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	08/11/2006	11247	7064
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Pistoia	07/11/2006	4859	1T		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il titolo di provenienza all'esecutato, allegato in copia acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, è costituito dall'atto di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata (PT) in data 31/10/2006, repertorio n°49137, raccolta n°13309, registrato a Pistoia il 07/11/2006 al n°4859 serie 1T ed ivi trascritto in data 08/11/2006 al n°7064 di Registro Particolare (vedi allegato n°5), con il quale l'esecutato acquistava in stato civile libero la piena proprietà del bene in oggetto nella sua consistenza dell'epoca.

Oltre a ciò, vengono allegate le ispezioni ipotecarie al nominativo dell'esecutato oltre che per immobile aggiornate alla data del 15/03/2024, compiute in data 16/03/2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia (vedi allegati n°7÷13).

## BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1997 al 31/10/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria Teresa Fasulo di Signa (FI)	29/01/1997	19481	4466
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	03/02/1997	895	657
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Firenze	10/02/1997	1257	
Dal 31/10/2006 al 15/03/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata (PT)	31/10/2006	49137	13309
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia	08/11/2006	11247	7064
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Pistoia	07/11/2006	4859	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 15/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo  
Iscritto a Pistoia il 08/11/2006  
Reg. gen. 11248 - Reg. part. 2494  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Spese: € 180.000,00  
Percentuale interessi: 4,45 %  
Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata (PT)  
Data: 31/10/2006  
N° repertorio: 49138  
N° raccolta: 13310  
Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°28).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 24/11/2010  
Reg. gen. 9423 - Reg. part. 2119  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 55.000,00  
Spese: € 55.000,00  
Percentuale interessi: 3,15 %  
Rogante: Notaio Antonio Musti di Pistoia (PT)  
Data: 19/11/2010



N° repertorio: 1159

N° raccolta: 923

Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°31).

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo art. 77 DPR 602/1973

Iscritto a Pistoia il 28/08/2014

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 927

Quota: 1/1

Importo: € 4.408.838,68

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.204.419,34

Rogante: Equitalia Centro s.p.a.

Data: 25/08/2014

N° repertorio: 380

N° raccolta: 8914

Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°32).



### Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Pistoia il 19/11/2009

Reg. gen. 10170 - Reg. part. 5997

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Viene allegata nota di trascrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°29).

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Pistoia il 05/08/2010

Reg. gen. 6653 - Reg. part. 4184

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Viene allegata nota di trascrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°30).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 29/12/2023

Reg. gen. 12357 - Reg. part. 8493

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Viene allegata nota di trascrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°33).



## Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte dell'Agenda delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.



Le visure sono state aggiornate alla data del 15/03/2024, compiute in data 16/03/2024 presso l'Agenda delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia ed eseguite ad integrazione della documentazione ipocatastale già presente in atti.

Delle formalità emerse si producono i relativi elenchi rilasciati dall'ufficio inerenti:

- ispezione al nominativo dell'esecutato (vedi allegato n°7);
- ispezione per immobile a Catasto Fabbricati foglio 28, particella 141 (vedi allegato n°8);
- ispezione per immobile a Catasto Terreni foglio 28, particella 141 (vedi allegato n°9);
- ispezione per immobile a Catasto Terreni foglio 28, particella 318 (vedi allegato n°10);
- ispezione per immobile a Catasto Terreni foglio 28, particella 320 (vedi allegato n°11);
- ispezione per immobile a Catasto Terreni foglio 28, particella 138 (vedi allegato n°12);
- ispezione per immobile a Catasto Terreni foglio 28, particella 140 (vedi allegato n°13).

Le note di iscrizione e trascrizione sono state acquisite in data 16/03/2024 (salvo alcuni titoli nelle date 18/03/2024 e 19/03/2024) e vengono allegate alla presente perizia, nello specifico trattasi di:

- iscrizione del 08/11/2006 n°2494 di registro particolare (vedi allegato n°28);
- trascrizione del 19/11/2009 n°5997 di registro particolare (vedi allegato n°29);
- trascrizione del 05/08/2010 n°4184 di registro particolare (vedi allegato n°30 e allegato n°20 per il titolo);
- iscrizione del 24/11/2010 n°2119 di registro particolare (vedi allegato n°31);
- iscrizione del 28/08/2014 n°927 di registro particolare (vedi allegato n°32);
- trascrizione del 27/06/2022 n°4538 di registro particolare (vedi allegato n°25 per il titolo);
- trascrizione del 29/12/2023 n°8493 di registro particolare (vedi allegato n°33).

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenda delle entrate di Pistoia aggiornate al 15/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo  
Iscritto a Pistoia il 08/11/2006  
Reg. gen. 11248 - Reg. part. 2494  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Spese: € 180.000,00  
Percentuale interessi: 4,45 %



Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata (PT)

Data: 31/10/2006

N° repertorio: 49138

N° raccolta: 13310

Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°28).

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

Iscritto a Pistoia il 24/11/2010

Reg. gen. 9423 - Reg. part. 2119

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.000,00

Spese: € 55.000,00

Percentuale interessi: 3,15 %

Rogante: Notaio Antonio Musti di Pistoia (PT)

Data: 19/11/2010

N° repertorio: 1159

N° raccolta: 923

Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°31).

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo art. 77 DPR 602/1973

Iscritto a Pistoia il 28/08/2014

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 927

Quota: 1/1

Importo: € 4.408.838,68

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.204.419,34

Rogante: Equitalia Centro s.p.a.

Data: 25/08/2014

N° repertorio: 380

N° raccolta: 8914

Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°32).

### Trascrizioni

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

Trascritto a Pistoia il 19/11/2009

Reg. gen. 10170 - Reg. part. 5997

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Viene allegata nota di trascrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°29).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 29/12/2023

Reg. gen. 12357 - Reg. part. 8493

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Viene allegata nota di trascrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°33).



### **Oneri di cancellazione**



Da liquidare da parte dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**

---

L'immobile in oggetto ricade all'interno delle "Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola" e precisamente tra le "Aree della collina arborata EC2" di cui all'art. 194 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico comunale vigente, mentre ai sensi del Piano Operativo comunale adottato ricade all'interno delle "Aree rurali" e precisamente tra le "Aree agricole forestali della collina arborata EC2" di cui all'art. 90 delle relative N.T.A.

Vengono allegati estratti cartografici oltre che delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente (vedi allegato n°34) e del Piano Operativo adottato (vedi allegato n°35).

L'immobile in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i. né tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del medesimo, secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana, il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014; viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°36).

L'immobile in oggetto, infine, risulta ricadere all'interno delle aree a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267/1923, secondo quanto rilevabile dalla cartografia del S.I.P.T. (Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio) della Regione Toscana; viene allegato estratto cartografico del S.I.P.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°37).



### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

---

Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.



## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**

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

Dalle ricerche urbanistiche compiute, nonché dalla lettura dei titoli di provenienza, l'immobile in oggetto risulta edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e successivamente a tale data risultano i seguenti titoli edilizi:

- denuncia inizio attività prot. n°42771 del 21/11/1998 (P.E. n°752/1998), depositata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per installazione di un deposito interrato per g.p.l.;

- autorizzazione edilizia n°17/2000 del 15/02/2000 (P.E. n°859/1999), depositata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per rifacimento tetto danneggiato dal vento, preceduta da comunicazione inizio lavori con procedura d'urgenza in data 28/12/1999 prot. n°50477;

- concessione edilizia n°297/2000 del 22/12/2000 (P.E. n°150/1997), rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per adeguamento igienico sanitario di fabbricato colonico;

- attestazione di conformità in sanatoria n°47/2009 del 14/09/2009 (P.E. n°354/2009), rilasciata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per modifiche interne ed esterne a fabbricato di civile abitazione;

- permesso di costruire n°82/2010 del 13/10/2010 (P.E. n°454/2009), rilasciato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per ampliamento fabbricato di civile abitazione; riguardo a tale titolo edilizio, viene precisato che l'intestatario, odierno esecutato, ha sottoscritto apposito atto unilaterale d'obbligo con il Comune di Quarrata relativo alla creazione del vincolo di pertinenzialità con il fabbricato principale della autorimessa prevista in ampliamento, mediante scrittura autenticata nelle firme dal notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata in data 28/07/2010, repertorio n°56313, raccolta n°18580, registrato a Pistoia il 04/08/2010 al n°5844 serie 1T ed ivi trascritto in data 05/08/2010 al n°4184 di Registro Particolare (vedi allegato n°20).

Nessun permesso/attestato di abitabilità/agibilità è stato rintracciato per il bene in oggetto nella sua attuale conformazione.

In ordine ai precedenti edilizi sopra elencati, viene precisato che le pratiche edilizie n°354/2009 e n°454/2009, al momento della visura non erano nella disponibilità dell'amministrazione comunale a causa dell'evento alluvionale del 02/11/2023, come da certificazione rilasciata dall'ufficio in data 25/03/2024 prot. n°14073/2024 che viene allegata alla presente relazione (vedi allegato n°38).

Estratto dell'ultima pratica edilizia sopra citata, reperita presso l'esecutato, viene allegato alla presente perizia (vedi allegato n°39).

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto fra quanto rappresentato sugli elaborati grafici allegati ai precedenti edilizi sopra citati, con lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi del 26/02/2024 e 05/04/2024, sono emerse minime differenze diffuse che possono ricondursi con ragionevole certezza a "errori di rappresentazione grafica" commessi all'epoca della redazione degli elaborati, oltre a variazioni essenziali rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato, relative a opere realizzate in maniera difforme rispetto a quanto assentito e ad ulteriori manufatti totalmente abusivi realizzati principalmente sul terreno più prossimo al fabbricato; nello specifico trattasi delle seguenti difformità:

- realizzazione di locale cucina/pranzo in luogo della prevista autorimessa in ampliamento del fabbricato

esistente a piano terra, con diversa sagoma;

- mancata realizzazione dei locali camera e bagno in ampliamento del fabbricato esistente a piano primo;
- diversa realizzazione di terrazza a piano primo del fabbricato;
- mancata realizzazione di portico e di pergolato a piano terra del fabbricato;
- formazione copertura e installazione chiusure verticali con trasformazione in veranda di terrazza a piano primo del fabbricato;
- modifica aperture esterne e interne su murature portanti e su tramezzature;
- formazione di soppalco in legno all'interno del locale camera;
- formazione canna fumaria esterna sul prospetto ovest;
- creazione di due locali interrati ad uso cantina in corpo distaccato rispetto al fabbricato principale, con tutta probabilità derivanti dalla trasformazione di precedenti cisterne di raccolta acque;
- realizzazione di quattro tettoie esterne, di cui in aderenza sul fronte sud del fabbricato principale e le restanti tre poste nelle immediate vicinanze;
- installazione di box prefabbricato in lamiera posto sul secondo terrazzamento a sud/est del fabbricato principale;
- formazione di pollaio in legno con recinzione annessa posti sul terzo terrazzamento a sud/est del fabbricato principale;
- ulteriori opere di movimento terra con creazione viabilità interna pedonale e carrabile in prossimità del fabbricato principale, oltre a formazione muretti di delimitazione, muri di contenimento e gradoni.

L'immobile in oggetto, pertanto, dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, conseguentemente tutte le spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia resteranno ad unico ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

Il sottoscritto ha redatto un elaborato con la rappresentazione grafica del bene in oggetto (secondo i rilievi effettuati) e la sovrapposizione con lo stato ultimo legittimato, al fine di evidenziare le difformità sopra elencate (vedi allegato n°40), oltre a specifico elaborato contenente la documentazione fotografica con le riprese effettuate in occasione dei sopralluoghi presso l'immobile (vedi allegato n°41).

Adempimenti per regolarizzare urbanisticamente la consistenza immobiliare.

Ad oggi dal punto di vista urbanistico ed al fine di un eventuale trasferimento di proprietà lo stato attuale della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura risulta non conforme per le difformità sopra elencate.

In merito a quanto previsto dall'art. 40, comma 6, della Legge 47 del 1985 si fa presente che la consistenza immobiliare in oggetto non rientra nei requisiti prescritti dalla norma in quanto le ragioni di credito di cui alla presente procedura esecutiva sono successive all'entrata in vigore di detta legge (17/03/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

Per quanto previsto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380 del 2001 l'immobile in oggetto ha comunque i requisiti per poter richiedere il permesso di costruire in sanatoria, non essendo emersa durante le ricerche dello scrivente alcuna documentazione inerente un'ingiunzione a demolire da parte del Comune di Quarrata ai sensi dell'articolo 31, comma 2, del D.P.R. 380 del 2001.

Per quanto riguarda le difformità descritte in precedenza, per poter regolarizzare il bene occorre preliminarmente procedere con l'eliminazione delle opere abusive non sanabili in quanto incidenti sui parametri urbanistici per i quali il lotto non risulta avere disponibilità; in particolare si rendono necessari i seguenti interventi:

- eliminazione totale copertura e chiusure verticali veranda a piano primo del fabbricato, con trasformazione in terrazza;
- eliminazione di soppalco in legno all'interno della camera;
- eliminazione coperture delle quattro tettoie esterne con trasformazione in pergolati;
- eliminazione box prefabbricato in lamiera e relativo appoggio, con ripristino terreno;
- eliminazione di pollaio in legno e recinzione annessa, con ripristino terreno.

Oltre a quanto sopra, si rendono necessarie le seguenti opere di adeguamento al fine di poter richiedere e ottenere il titolo a sanatoria:

- riduzione della superficie dell'ampliamento realizzato di circa 3,00 mq al fine di rientrare nella massima

assentita pari a 30,00 mq attuabile mediante demolizione della parete sud/est e suo arretramento verso l'interno di circa 60 cm.

Effettuati i ripristini e gli adeguamenti sopra descritti, occorre presentare al Comune di Quarrata specifica domanda al fine di ottenere il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 s.m.i., con contestuale correzione "errori di rappresentazione grafica", preceduta da specifica pratica edilizia per parziale ripristino e adeguamento di opere abusive, ed uniformarsi alle prescrizioni che potrà emettere l'ufficio per il buon esito della pratica; oltre a ciò dovranno essere richieste e ottenute l'autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico presente sull'area, oltre alla sanatoria strutturale presso la Regione Toscana Ufficio del Genio Civile di Pistoia per le modifiche apportate alle strutture dell'immobile rispetto alle pratiche sismiche depositate a suo tempo.

I costi per la regolarizzazione comporterebbero al momento una spesa stimata arrotondata di € 50.000,00 che comprende le voci riportate nella tabella allegata con il n°42, tra cui anche gli adempimenti catastali sopra indicati al pertinente paragrafo.

Resta inteso che per l'esecuzione di tutte le opere di completamento di cui l'immobile necessita, quali a titolo di esempio la copertura dell'ampliamento, il marciapiede perimetrale, l'eventuale adeguamento materiali ed elementi tipologici che dovesse richiedere l'ufficio per il corretto inserimento paesaggistico e ambientale in conformità agli strumenti urbanistici e regolamenti comunali, dovrà essere poi presentata una pratica edilizia con procedura S.C.I.A., il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario del bene.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.



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

---

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**

---

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

Trattasi di immobile non inserito in condominio, non risultano pertanto oneri di tale genere.

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

---

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



Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valutate le caratteristiche dell'immobile oggetto di esecuzione, ed in particolare la conformazione e le condizioni di accessibilità e fruizione, nonché la consistenza, considerato il pignoramento per l'intero, il sottoscritto ha ritenuto di dover procedere con la formazione di un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1

Fabbricato residenziale ubicato in Comune di Quarrata (PT), frazione Montemagno, avente accesso dal civico n°59/B della via Bonaccorso da Montemagno mediante servitù di passo su viottola interpoderale di proprietà di terzi; più precisamente trattasi di terratetto per civile abitazione libero su quattro lati, elevato su due piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna, composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo e bagno a piano terra, camera con soppalco in legno, bagno, cabina armadio e terrazza verandata in affaccio sul lato sud a piano primo, il tutto corredato da terreno agricolo circostante della consistenza catastale di 7.391 metri quadrati con circa 130 piante di olivo e su cui insiste un manufatto interrato composto da due locali cantina, oltre ad alcuni ulteriori manufatti abusivi descritti in dettaglio al paragrafo relativo alla regolarità urbanistica. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, inerenze, adiacenze pertinenze, usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come risulta dai titoli di provenienza oltre che dai successivi titoli edilizi. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco (vedi allegato n°40). L'immobile sorge alle pendici settentrionali del Montalbano, nella prima fascia pedecollinare del Comune di Quarrata, in un contesto tipico delle basse colline toscane con presenza di case sparse miste a piccoli agglomerati un tempo abitati per la maggior parte da coloni che coltivavano i terreni circostanti, ad una distanza di circa 6 km dalla Piazza Risorgimento posta al centro del capoluogo e di circa 5 km dalla vicina frazione di Casalguidi; la posizione può dirsi certamente di pregio da un punto di vista paesaggistico, ed allo stesso tempo comoda per la presenza a breve distanza di tutti i principali servizi. Per i collegamenti la più vicina stazione ferroviaria è quella di Pistoia che si trova a circa 12 km, mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello più prossimo è quello di Pistoia distante anch'esso circa 12 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 141, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 318, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 28, Part. 320, Qualità Uliveto vigneto

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

Valore di stima del bene: € 218.300,00

In seguito ad indagini eseguite per immobili aventi caratteristiche simili all'unità immobiliare oggetto della presente stima, tenuto conto dello stato di manutenzione attuale dell'edificio, sono emersi valori unitari per alcune tipologie immobiliari ubicate nel Comune di Quarrata, che di seguito si espongono.

Annunci immobiliari.

Lo scrivente ha reperito in rete alcuni annunci di vendita di immobili ubicati nel Comune di Quarrata, nelle vicinanze della consistenza immobiliare oggetto della procedura. Si allega alla presente relazione con il n°43 la tabella riepilogativa con schede sintetiche degli annunci.

Relativamente ai fabbricati con relative pertinenze più prossime, al fine di ragguagliare le tipologie di immobili reperiti come comparabili dallo scrivente alla tipologia dell'abitazione oggetto di procedura, ed in particolare all'ubicazione, alle caratteristiche costruttive, all'epoca di costruzione ovvero ristrutturazione e allo stato manutentivo della stessa nonché alle dotazioni accessorie, si è ritenuto opportuno applicare ai valori indicati negli annunci coefficienti dal -10% al +40%, come riportato nella

tabella suindicata.

Infine, come evidenziato sempre nella tabella (vedi ancora allegato n°43), il sottoscritto ha effettuato una media dei valori reperiti ed ha poi applicato al risultato un ulteriore abbattimento del 10%, essendo detti valori non di compravendita effettiva ma bensì, appunto, di offerta sul mercato e quindi potenzialmente soggetti ad un ribasso prevedibile in una normale trattativa tra soggetto acquirente e soggetto venditore.

Pertanto, ad un immobile con caratteristiche simili all'unità oggetto della presente relazione, in uno stato manutentivo da ritenersi comparabile, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo il seguente valore unitario medio: ai fabbricati con relative pertinenze più prossime => €/mq 1.530,00

Compravendite recenti.

Lo scrivente, in seguito a visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia effettuate in data 25/04/2024, ha reperito cinque recenti atti di compravendita di cui si espongono in una tabella riepilogativa (vedi allegato n°44) i relativi dati attinti dai titoli e utili alla comparazione, inerenti unità immobiliari ubicate nelle vicinanze dell'immobile oggetto della procedura ed aventi uguale destinazione.

Lo scrivente ha appurato per tutti i suddetti contratti, di cui vengono allegati estratti dei titoli, (vedi sempre allegato n°44) per ciò che attiene i fabbricati con relative pertinenze, la tipologia di immobile e la relativa epoca di costruzione/ristrutturazione, ed in conseguenza di ciò i valori sono stati ragguagliati con coefficienti da 0% a -25% allo stato di manutenzione e vetustà che caratterizza la consistenza immobiliare oggetto della procedura; oltre a ciò, sono stati applicati ulteriori coefficienti dal +10% al +30% per il ragguaglio delle caratteristiche di consistenza, posizione e esposizione.

Pertanto, ad un immobile con caratteristiche simili a quelle oggetto della presente relazione, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo il seguente valore unitario medio: fabbricato di civile abitazione con relative pertinenze => €/mq 1.600,00

Determinazione del valore di mercato.

In base ai valori attinti ed esposti sopra lo scrivente ritiene che i valori di mercato medi da attribuire alla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia siano pari a:

- per ciò che attiene i fabbricati con relative pertinenze => €/mq  $(1.530,00 + 1.600,00) / 2 =$  €/mq 1.565,00

Quindi il valore commerciale arrotondato del bene oggetto della procedura di esecuzione, il cui procedimento di calcolo si espone nella tabella allegata con il n°45, per ciò che attiene i fabbricati con relative pertinenze ammonta complessivamente a € 218.300,00 (corrispondente ad €/mq 1.564,54).

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B  
Trattasi di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato civile indicato come bene n°1. Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 318, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 28, Part. 320, Qualità Uliveto vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 36.400,00  
In seguito ad indagini eseguite per terreni aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, tenuto conto dello stato attuale del bene e della sua consistenza, sono emersi valori unitari per alcune tipologie immobiliari ubicate nel Comune di Quarrata, che di seguito si espongono.

Annunci immobiliari.

Lo scrivente ha reperito in rete alcuni annunci di vendita di terreni ubicati nel Comune di Quarrata, nelle vicinanze della consistenza immobiliare oggetto della procedura. Si allega alla presente relazione

con il n°43 la tabella riepilogativa con schede sintetiche degli annunci.

Relativamente al restante terreno agricolo tolto quello più prossimo ai fabbricati e già considerato nel bene n°1, al fine di raggugliare le tipologie di terreni reperiti come comparabili dallo scrivente alla tipologia di appezzamento oggetto di procedura, ed in particolare all'ubicazione, alle caratteristiche di accessibilità, alla conformazione, alle piantumazioni presenti nonché allo stato di manutenzione generale, si è ritenuto opportuno applicare ai valori indicati negli annunci dapprima un coefficiente di ragguglio della posizione variabile da 0% a -10%, a seguire un coefficiente di ragguglio alle caratteristiche variabile da 0% a -25%, come riportato nella tabella suindicata.

Infine, come evidenziato sempre nella tabella (vedi ancora allegato n°43), il sottoscritto ha effettuato una media dei valori reperiti ed ha poi applicato al risultato un ulteriore abbattimento del 10%, essendo detti valori non di compravendita effettiva ma bensì, appunto, di offerta sul mercato e quindi potenzialmente soggetti ad un ribasso prevedibile in una normale trattativa tra soggetto acquirente e soggetto venditore.

Pertanto, ad un appezzamento con caratteristiche simili all'unità oggetto della presente relazione, in uno stato manutentivo da ritenersi comparabile, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo il seguente valore unitario medio: al restante terreno agricolo tolto quello più prossimo ai fabbricati e già considerato nel bene n°1 => €/mq 5,35

#### Compravendite recenti.

Lo scrivente, in seguito a visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia effettuate in data 25/04/2024, ha reperito tre recenti atti di compravendita di cui si espongono in una tabella riepilogativa (vedi allegato n°44) i relativi dati attinti dai titoli e utili alla comparazione, inerenti terreni ubicati nelle vicinanze dell'appezzamento oggetto della procedura ed aventi uguale destinazione e/o destinazione raggugliabile.

Lo scrivente ha appurato per tutti i suddetti contratti, di cui vengono allegati estratti dei titoli, (vedi sempre allegato n°44) per ciò che attiene il terreno agricolo, le caratteristiche di accessibilità, conformazione, posizione e piantumazioni presenti, ed in conseguenza di ciò ai suddetti valori sono stati applicati coefficienti di ragguglio +30%, tenuto conto anche dello stato manutentivo generale.

Pertanto, ad un appezzamento di terreno con caratteristiche simili a quelle oggetto della presente relazione, è possibile attribuire in base ai dati di cui al presente paragrafo il seguente valore unitario medio: appezzamento di terreno agricolo a oliveto => €/mq 5,90

#### Determinazione del valore di mercato.

In base ai valori attinti ed esposti sopra lo scrivente ritiene che i valori di mercato medi da attribuire alla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia siano pari a:

- per ciò che attiene il restante terreno agricolo tolto quello più prossimo ai fabbricati e già considerato nel bene n°1 => €/mq  $(5,35 + 5,90) / 2 =$  €/mq 5,63 arrotondato a €/mq 5,65

Quindi il valore commerciale arrotondato del bene oggetto della procedura di esecuzione, il cui procedimento di calcolo si espone nella tabella allegata con il n°45, per ciò che attiene il terreno agricolo residuo tolto quello più prossimo ai fabbricati e, come detto, già considerato nel bene n°1, ammonta complessivamente a € 36.400,00 (corrispondente ad €/mq 5,65).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1	139,53 mq	1.564,54 €/mq	€ 218.300,00	100,00%	€ 218.300,00

Bene N° 2 - Terreno Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B	6441,00 mq	5,65 €/mq	€ 36.400,00	100,00%	€ 36.400,00
				Valore di stima:	€ 254.700,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 254.700,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	50000,00	€

**Valore finale di stima: € 179.230,00**

Date le difficoltà che un aggiudicatario di un'asta immobiliare può incontrare durante la procedura di acquisto rispetto ad una vendita in condizioni di libero mercato, il sottoscritto ritiene di applicare al valore stimato di cui sopra un deprezzamento del 10% pari a € 25.470,00 (euro venticinquemilaquattrocentosettanta/00).

Nella valutazione di tale deprezzamento sono stati considerati:

- i tempi della vendita solitamente non brevi, durante i quali si determina spesso un degrado delle condizioni del bene dovuto all'assenza di manutenzione;
- le condizioni di pagamento con il versamento del saldo prezzo in un tempo ridotto, a fronte di una tempistica incerta per l'immissione in possesso;
- l'assenza di garanzia per vizi del bene.

Oltre a quanto sopra, deve poi essere applicata una ulteriore detrazione relativa al costo per la regolarizzazione urbanistica oltre che per gli adempimenti catastali descritti al pertinente paragrafo, stimato in € 50.000,00 (euro cinquantamila/00) come da dettaglio riportato nella allegata tabella n°42; al riguardo viene precisato che nell'applicazione dei coefficienti di ragguaglio ai valori unitari dei comparabili rintracciati, sono già state valutate le attuali condizioni del bene, pertanto non si rendono necessari ulteriori riduzioni per tale aspetto.

Il prezzo di stima finale pertanto risulta pari a € 179.230,00 (euro centosettantanovemiladuecentotrenta/00).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente perizia è stata trasmessa dal sottoscritto a mezzo PEC in data 26/04/2024 (vedi allegato n°46) al legale del creditore procedente oltre che dell'esecutato, al creditore intervenuto e al custode giudiziario, ricordando alle parti che possono essere depositate in PCT note alla relazione fino a quindici giorni prima dell'udienza purché abbiano provveduto, entro lo stesso termine, ad inviarle anche al sottoscritto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Pistoia, li 26/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Laurenzi Luca

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione PEC in data 19/02/2024 per data sopralluogo a legali creditore precedente e esecutato (Aggiornamento al 19/02/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazioni PEC per individuazione data sopralluogo a custode giudiziario (Aggiornamento al 10/02/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale primo sopralluogo del 26/02/2024 redatto da custode giudiziario (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Comunicazioni PEC in data 26/03/2024 e 29/03/2024 per data ulteriore sopralluogo a legali creditore precedente e esecutato (Aggiornamento al 29/03/2024)
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Copia atto di compravendita Notaio Vincenzo Bafunno del 31/10/2006 rep. 49137 (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Copia atto di compravendita Notaio Maria Teresa Fasulo del 29/01/1997 rep. 19481 (Aggiornamento al 19/03/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per nominativo a ##Maggini Fabio## (Aggiornamento al 16/03/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di Quarrata CF fg. 28, part. 141 (Aggiornamento al 16/03/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di Quarrata CT fg. 28, part. 141 (Aggiornamento al 16/03/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di Quarrata CT fg. 28, part. 318 (Aggiornamento al 16/03/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di Quarrata CT fg. 28, part. 320 (Aggiornamento al 16/03/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di Quarrata CT fg. 28, part. 138 (Aggiornamento al 16/03/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Risultati ispezione ipotecaria per immobile Comune di Quarrata CT fg. 28, part. 140 (Aggiornamento al 16/03/2024)



- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Quarrata CF fg. 28, part. 141 (Aggiornamento al 09/02/2024)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Quarrata CT fg. 28, part. 141 (Aggiornamento al 16/03/2024)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Quarrata CT fg. 28, part. 318 (Aggiornamento al 09/02/2024)
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Comune di Quarrata CT fg. 28, part. 320 (Aggiornamento al 09/02/2024)
- ✓ N° 18 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale Comune di Quarrata fg. 28, part. 141 (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile Comune di Quarrata fg. 28, part. 141 (Aggiornamento al 09/02/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Copia atto unilaterale d'obbligo edilizio Notaio Vincenzo Bafunno del 28/07/2010 rep. 56313 (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 21 Certificato destinazione urbanistica - Certificato destinazione urbanistica rilasciato da Comune di Quarrata in data 21/03/2024 prot. 13626/2024 (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Certificato anagrafico contestuale residenza e stato di famiglia dell'esecutato (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Corrispondenza mail con Agenzia Entrate per verifica eventuali contratti di locazione e/o comodato (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Copia contratto comodato d'uso gratuito registrato a Pistoia in data 25/02/2022 al n°365 serie 3 (Aggiornamento al 26/03/2024)
- ✓ N° 25 Altri allegati - Copia contratto locazione immobile uso abitativo Notaio Marco Regni del 24/06/2022 rep. 231679 (Aggiornamento al 16/03/2024)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Copia comunicazione disdetta contatto locazione atto Notaio Marco Regni del 24/06/2022 rep. 231679 (Aggiornamento al 02/11/2023)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Certificato anagrafico contestuale residenza e stato di famiglia sig. ##Franchi Daniele## (Aggiornamento al 20/03/2024)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Nota di iscrizione del 08/11/2006 n°2494 R.P. (Aggiornamento al 16/03/2024)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Nota di trascrizione del 19/11/2009 n°5997 R.P. (Aggiornamento al 16/03/2024)
- ✓ N° 30 Altri allegati - Nota di trascrizione del 05/08/2010 n°4184 R.P. (Aggiornamento al 16/03/2024)
- ✓ N° 31 Altri allegati - Nota di iscrizione del 24/11/2010 n°2119 R.P. (Aggiornamento al 16/03/2024)
- ✓ N° 32 Altri allegati - Nota di iscrizione del 28/08/2014 n°927 R.P. (Aggiornamento al 16/03/2024)
- ✓ N° 33 Altri allegati - Nota di trascrizione del 29/12/2023 n°8493 R.P. (Aggiornamento al 16/03/2024)
- ✓ N° 34 Estratti di mappa - Estratto cartografia e N.T.A. del R.U. vigente per immobile in Comune di Quarrata CT fg. 28, part. 141, 318, 320 (Aggiornamento al 15/04/2024)

- ✓ N° 35 Estratti di mappa - Estratto cartografia e N.T.A. del P.O. adottato per immobile in Comune di Quarrata CT fg. 28, part. 141, 318, 320 (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 36 Estratti di mappa - Estratto cartografia Regione Toscana P.I.T. con valenza di piano paesaggistico per immobile in Comune di Quarrata CT fg. 28, part. 141, 318, 320 (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 37 Estratti di mappa - Estratto cartografia Regione Toscana S.I.P.T. vincolo idrogeologico per immobile in Comune di Quarrata CT fg. 28, part. 141, 318, 320 (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 38 Altri allegati - Certificazione indisponibilità P.E. rilasciata da Comune di Quarrata in data 25/03/2024 prot. 14073/2024 (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 39 Concessione edilizia - Estratto Permesso di Costruire n°82 del 13/10/2010 rilasciato dal Comune di Quarrata (Aggiornamento al 24/04/2024)
- ✓ N° 40 Altri allegati - Elaborati grafici stato licenziato, rilevato, sovrapposto (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 41 Foto - Documentazione fotografica con piante punti di ripresa (Aggiornamento al 15/04/2024)
- ✓ N° 42 Altri allegati - Tabella riepilogativa costi regolarizzazione bene (Aggiornamento al 24/04/2024)
- ✓ N° 43 Altri allegati - Tabella riepilogativa e copia estratto annunci di vendita immobili comparabili (Aggiornamento al 25/04/2024)
- ✓ N° 44 Altri allegati - Tabella riepilogativa e copia estratto atti di compravendita immobili comparabili (Aggiornamento al 25/04/2024)
- ✓ N° 45 Altri allegati - Tabella riepilogativa procedimento di calcolo valore immobile (Aggiornamento al 25/04/2024)
- ✓ N° 46 Altri allegati - Comunicazione PEC trasmissione perizia a legale creditore procedente e esecutato, creditore intervenuto, custode giudiziario (Aggiornamento al 26/04/2024)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1

Fabbricato residenziale ubicato in Comune di Quarrata (PT), frazione Montemagno, avente accesso dal civico n°59/B della via Bonaccorso da Montemagno mediante servitù di passo su viottola interpoderale di proprietà di terzi; più precisamente trattasi di terratetto per civile abitazione libero su quattro lati, elevato su due piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna, composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo e bagno a piano terra, camera con soppalco in legno, bagno, cabina armadio e terrazza verandata in affaccio sul lato sud a piano primo, il tutto corredato da terreno agricolo circostante della consistenza catastale di 7.391 metri quadrati con circa 130 piante di olivo e su cui insiste un manufatto interrato composto da due locali cantina, oltre ad alcuni ulteriori manufatti abusivi descritti in dettaglio al paragrafo relativo alla regolarità urbanistica. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, inerenze, adiacenze pertinenze, usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come risulta dai titoli di provenienza oltre che dai successivi titoli edilizi. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco (vedi allegato n°40). L'immobile sorge alle pendici settentrionali del Montalbano, nella prima fascia pedecollinare del Comune di Quarrata, in un contesto tipico delle basse colline toscane con presenza di case sparse miste a piccoli agglomerati un tempo abitati per la maggior parte da coloni che coltivavano i terreni circostanti, ad una distanza di circa 6 km dalla Piazza Risorgimento posta al centro del capoluogo e di circa 5 km dalla vicina frazione di Casalguidi; la posizione può dirsi certamente di pregio da un punto di vista paesaggistico, ed allo stesso tempo comoda per la presenza a breve distanza di tutti i principali servizi. Per i collegamenti la più vicina stazione ferroviaria è quella di Pistoia che si trova a circa 12 km, mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello più prossimo è quello di Pistoia distante anch'esso circa 12 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 141, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 318, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 28, Part. 320, Qualità Uliveto vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade all'interno delle "Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola" e precisamente tra le "Aree della collina arborata EC2" di cui all'art. 194 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico comunale vigente, mentre ai sensi del Piano Operativo comunale adottato ricade all'interno delle "Aree rurali" e precisamente tra le "Aree agricole forestali della collina arborata EC2" di cui all'art. 90 delle relative N.T.A. Vengono allegati estratti cartografici oltre che delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente (vedi allegato n°34) e del Piano Operativo adottato (vedi allegato n°35). L'immobile in oggetto, inoltre, non risulta ricadere fra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 s.m.i. ne tra le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del medesimo, secondo quanto rilevabile dalla cartografia ultima del P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) della Regione Toscana, il cui avviso di adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 16/07/2014; viene allegato estratto cartografico del P.I.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°36). L'immobile in oggetto, infine, risulta ricadere all'interno delle aree a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n°3267/1923, secondo quanto rilevabile dalla cartografia del S.I.P.T. (Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio) della Regione Toscana; viene allegato estratto cartografico del S.I.P.T. per l'area di interesse (vedi allegato n°37).

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B  
Trattasi di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato civile indicato come bene n°1. Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 318, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 28, Part. 320, Qualità Uliveto vigneto

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

Destinazione urbanistica: Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.

**Prezzo base d'asta: € 179.230,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2023 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 179.230,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 141, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 318, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 28, Part. 320, Qualità Uliveto vigneto	<b>Superficie</b>	139,53 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>La consistenza immobiliare nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione, fatta salva la porzione realizzata con l'ampliamento ultimo sul lato nord/est che risulta mancante della copertura e delle finiture esterne, sia per quanto riguarda la facciata sia per quanto attiene il marciapiede di contorno; le piante di ulivo presenti sul terreno agricolo risultano in buono stato di manutenzione. Le rifiniture e gli impianti del fabbricato sono databili all'epoca dell'ultimo intervento di ristrutturazione con ampliamento che, per quanto desumibile dalla documentazione reperita presso l'archivio edilizia del Comune di Quarrata, risale all'anno 2011 con durata ipotizzabile per il triennio successivo, oltre a minimi interventi localizzati impiantistici più recenti, visibilmente mantenuto in maniera discreta nel tempo dagli occupanti. Da segnalare la presenza di un deterioramento di alcune porzioni di intonaci e tinteggiature esterne, la necessità di una manutenzione delle porzioni di facciate in pietrame facciavista, oltre a segni di usura sugli elementi di finitura in genere sia interni che esterni compatibili, comunque, con l'epoca di costruzione e ristrutturazione. Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, gli impianti presenti risultano mantenuti e funzionanti, salvo la necessità di effettuare una verifica puntuale sull'impianto di smaltimento liquami fuori fognatura, al fine di accertarne il mantenimento delle condizioni previste nella specifica autorizzazione allo scarico n°82 rilasciata dal Comune di Quarrata in data 01/09/2011. Gli interventi ritenuti necessari ad oggi quindi, devono considerarsi di manutenzione ordinaria generale per ciò che riguarda l'interno del fabbricato e la porzione esterna preesistente, mentre per ciò che attiene la porzione esterna relativa all'ampliamento sul lato nord/est, risultano certamente di entità superiore rendendosi necessario il completamento con la realizzazione della copertura oltre che degli intonaci e finiture delle facciate e del marciapiede perimetrale; in linea generale pertanto, gli interventi debbono considerarsi certamente più gravosi di quelli che solitamente vengono eseguiti nei trasferimenti di proprietà per immobili analoghi per data di realizzazione/ristrutturazione.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Fabbricato residenziale ubicato in Comune di Quarrata (PT), frazione Montemagno, avente accesso dal civico n°59/B della via Bonaccorso da Montemagno mediante servitù di passo su viottola interpoderale di proprietà di terzi; più precisamente trattasi di terratetto per civile abitazione libero su quattro lati, elevato su due piani fuori terra collegati tra loro mediante scala interna, composto da ingresso, soggiorno, cucina/pranzo e bagno a piano terra, camera con soppalco in legno, bagno, cabina armadio e terrazza verandata in affaccio sul lato sud a piano primo, il tutto corredato da terreno agricolo circostante della consistenza catastale di 7.391 metri quadrati con circa 130 piante di ulivo e su cui insiste un manufatto interrato composto da due locali cantina, oltre ad alcuni ulteriori manufatti abusivi descritti in dettaglio al paragrafo relativo alla regolarità urbanistica. Quanto sopra con tutti gli annessi e connessi, affissi, infissi, inerenze, adiacenze pertinenze, usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come risulta dai titoli di provenienza oltre che dai successivi titoli edilizi. La consistenza immobiliare in oggetto si trova rappresentata sugli elaborati grafici predisposti dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in loco (vedi allegato n°40). L'immobile sorge alle pendici settentrionali del Montalbano, nella prima fascia pedecollinare del Comune di Quarrata, in un contesto tipico delle basse colline toscane con presenza di case sparse miste a piccoli agglomerati un tempo abitati per la maggior parte da coloni che coltivavano i terreni circostanti, ad una distanza di circa 6 km dalla Piazza Risorgimento posta al centro del capoluogo e di circa 5 km dalla vicina frazione di Casalguidi; la posizione può dirsi certamente di pregio da un punto di vista paesaggistico, ed allo stesso tempo comoda per la presenza a breve distanza di tutti i principali servizi. Per i collegamenti la più vicina stazione ferroviaria è quella di Pistoia che si trova a circa 12 km, mentre per quanto attiene la rete autostradale, il casello più prossimo è quello di Pistoia distante anch'esso circa 12 km.</p>		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>In seguito al sopralluogo effettuato in data 26/02/2024, il sottoscritto ha potuto appurare dall'esecutato **** Omissis **** presente per l'apertura dei locali, che la consistenza immobiliare oggetto di procedura è occupata dallo stesso con il proprio nucleo familiare costituito dal coniuge **** Omissis **** nata a Prato (PO) il 14/12/1973, dalla figlia **** Omissis **** nata a Pistoia (PT) il 04/03/2009 e dal figlio **** Omissis **** nato a Pistoia (PT) il 05/04/2015. Conformemente alle disposizioni contenute al punto 5 dell'incarico, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Quarrata in data 21/03/2024 il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dell'esecutato (vedi allegato n°22), dalla lettura del quale è possibile trovare conferma di quanto sopra. Il sottoscritto ha inoltre appurato mediante richiesta formale all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Pistoia a mezzo PEC in data 16/03/2024, nonché successivo sollecito in data 26/03/2024, l'esistenza dei seguenti atti per i beni in oggetto, come da risposta ricevuta a mezzo PEC in data 26/03/2024; viene allegata alla presente relazione la corrispondenza intercorsa con l'ufficio (vedi allegato n°23): - contratto di comodato d'uso gratuito alla **** Omissis **** con sede in Firenze (FI) via Montebello n°76, stipulato in data 16/02/2022, registrato a Pistoia il 25/02/2022 al n°365 serie 3, con durata prevista dal 16/02/2022 al 15/02/2036, avente ad oggetto il terreno agricolo identificato dalle particelle 318 e 320, con la concessione dell'accesso al fabbricato identificato dalla particella 141 per il solo utilizzo bagno e locale ristoro; copia del contratto viene allegata alla presente relazione (vedi allegato n°24); - contratto di locazione ad uso abitativo con il sig. **** Omissis **** nato a Pistoia (PT) il 17/12/1977, con atto ai rogiti del notaio Marco Regni di Pistoia in data 24/06/2022, repertorio n°231679, raccolta n°60358, registrato a Pistoia il 27/06/2022 al n°4505 serie 1T ed ivi trascritto in pari data al n°4538 di Registro Particolare, con durata prevista di 12 (dodici) anni decorrenti dalla sottoscrizione, canone annuo 6.000,00 € (seimila/00 euro), avente ad oggetto il fabbricato identificato dalla particella 141; copia del contratto viene allegata alla presente relazione (vedi allegato n°25). Relativamente a tale contratto di locazione, l'esecutato ha provveduto a consegnare al sottoscritto una comunicazione di disdetta con effetto immediato datata 02/11/2023 a firma del conduttore **** Omissis ****, controfirmata per ricevuta dall'esecutato stesso, con firme in originale; copia del suddetto documento viene allegata alla presente relazione (vedi allegato n°26). In relazione a tale contratto, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Quarrata in data 20/03/2024 il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia del sig. **** Omissis **** (vedi allegato n°27), dalla lettura del quale è possibile rilevare che il medesimo ha la residenza in altro immobile.</p>

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Quarrata (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 318, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 28, Part. 320, Qualità Uliveto vigneto	<b>Superficie</b>	6441,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato civile indicato come bene n°1. Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Si rimanda al corrispondente paragrafo del bene n°1 per il contenuto.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B, PIANO S1-T-1**



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo  
Iscritto a Pistoia il 08/11/2006  
Reg. gen. 11248 - Reg. part. 2494  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Spese: € 180.000,00  
Percentuale interessi: 4,45 %  
Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata (PT)  
Data: 31/10/2006  
N° repertorio: 49138  
N° raccolta: 13310  
Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°28).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Pistoia il 24/11/2010  
Reg. gen. 9423 - Reg. part. 2119  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 55.000,00  
Spese: € 55.000,00  
Percentuale interessi: 3,15 %  
Rogante: Notaio Antonio Musti di Pistoia (PT)  
Data: 19/11/2010  
N° repertorio: 1159  
N° raccolta: 923  
Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°31).
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo art. 77 DPR 602/1973  
Iscritto a Pistoia il 28/08/2014  
Reg. gen. 5673 - Reg. part. 927  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.408.838,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.204.419,34

Rogante: Equitalia Centro s.p.a.

Data: 25/08/2014

N° repertorio: 380

N° raccolta: 8914

Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°32).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 29/12/2023

Reg. gen. 12357 - Reg. part. 8493

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Viene allegata nota di trascrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°33).

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A QUARRATA (PT) - VIA BONACCORSO DA MONTEMAGNO, 59B**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo

Iscritto a Pistoia il 08/11/2006

Reg. gen. 11248 - Reg. part. 2494

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 180.000,00

Spese: € 180.000,00

Percentuale interessi: 4,45 %

Rogante: Notaio Vincenzo Bafunno di Quarrata (PT)

Data: 31/10/2006

N° repertorio: 49138

N° raccolta: 13310

Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°28).

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

Iscritto a Pistoia il 24/11/2010

Reg. gen. 9423 - Reg. part. 2119

Quota: 1/1

Importo: € 110.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.000,00

Spese: € 55.000,00

Percentuale interessi: 3,15 %

Rogante: Notaio Antonio Musti di Pistoia (PT)

Data: 19/11/2010

N° repertorio: 1159

N° raccolta: 923

Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°31).

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo art. 77 DPR 602/1973

Iscritto a Pistoia il 28/08/2014

Reg. gen. 5673 - Reg. part. 927

Quota: 1/1

Importo: € 4.408.838,68

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.204.419,34

Rogante: Equitalia Centro s.p.a.

Data: 25/08/2014

N° repertorio: 380

N° raccolta: 8914

Note: Viene allegata nota di iscrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°32).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 29/12/2023

Reg. gen. 12357 - Reg. part. 8493

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Viene allegata nota di trascrizione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia in data 16/03/2024 (vedi allegato n°33).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it