



# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Panerai Felice Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 315/2011 del R.G.E.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Incarico.....	7
Premessa.....	7
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Mansarda ubicata a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250.....	8
<b>Bene N° 5</b> - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250.....	8
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238.....	8
<b>Bene N° 7</b> - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238.....	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Lotto 2.....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità.....	21
Confini.....	22
Consistenza.....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali.....	23

Precisazioni.....	23
Patti.....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 3.....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità.....	34
Confini.....	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali.....	36
Precisazioni.....	36
Patti.....	36
Stato conservativo.....	36
Parti Comuni.....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione.....	37
Provenienze Ventennali.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	39
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Lotto 4.....	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Titolarità.....	46
Confini.....	46
Consistenza.....	46
Cronistoria Dati Catastali.....	47
Dati Catastali.....	48

Precisazioni.....	48
Patti.....	48
Stato conservativo.....	49
Parti Comuni.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione.....	49
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	51
Normativa urbanistica.....	55
Regolarità edilizia.....	55
Vincoli od oneri condominiali.....	58
Lotto 5.....	58
Completezza documentazione ex art. 567.....	58
Titolarità.....	58
Confini.....	58
Consistenza.....	59
Cronistoria Dati Catastali.....	59
Dati Catastali.....	60
Precisazioni.....	60
Patti.....	60
Stato conservativo.....	61
Parti Comuni.....	61
Servitù, censo, livello, usi civici.....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	61
Stato di occupazione.....	62
Provenienze Ventennali.....	62
Formalità pregiudizievoli.....	63
Normativa urbanistica.....	67
Regolarità edilizia.....	67
Vincoli od oneri condominiali.....	70
Lotto 6.....	70
Completezza documentazione ex art. 567.....	70
Titolarità.....	70
Confini.....	70
Consistenza.....	71
Cronistoria Dati Catastali.....	71
Dati Catastali.....	72

Precisazioni.....	72
Patti.....	72
Stato conservativo.....	72
Parti Comuni.....	73
Servitù, censo, livello, usi civici.....	73
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	73
Stato di occupazione.....	73
Provenienze Ventennali.....	73
Formalità pregiudizievoli.....	75
Normativa urbanistica.....	79
Regolarità edilizia.....	79
Vincoli od oneri condominiali.....	81
<b>Lotto 7</b> .....	81
Completezza documentazione ex art. 567.....	81
Titolarità.....	81
Confini.....	82
Consistenza.....	82
Cronistoria Dati Catastali.....	82
Dati Catastali.....	83
Precisazioni.....	83
Patti.....	83
Stato conservativo.....	84
Parti Comuni.....	84
Servitù, censo, livello, usi civici.....	84
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	84
Stato di occupazione.....	84
Provenienze Ventennali.....	85
Formalità pregiudizievoli.....	86
Normativa urbanistica.....	90
Regolarità edilizia.....	90
Vincoli od oneri condominiali.....	92
Stima / Formazione lotti.....	92
<b>Lotto 1</b> .....	93
<b>Lotto 2</b> .....	94
<b>Lotto 3</b> .....	95
<b>Lotto 4</b> .....	96
<b>Lotto 5</b> .....	97
<b>Lotto 6</b> .....	98

<b>Lotto 7</b> .....	99
Riserve e particolarità da segnalare.....	101
Riepilogo bando d'asta.....	103
<b>Lotto 1</b> .....	103
<b>Lotto 2</b> .....	103
<b>Lotto 3</b> .....	103
<b>Lotto 4</b> .....	104
<b>Lotto 5</b> .....	104
<b>Lotto 6</b> .....	104
<b>Lotto 7</b> .....	105
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 315/2011 del R.G.E.....	106
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 308.500,50</b> .....	106
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 107.016,00</b> .....	106
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 106.966,50</b> .....	107
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 50.271,00</b> .....	107
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 52.858,00</b> .....	107
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 17.640,00</b> .....	108
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 19.275,00</b> .....	108
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	110
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240</b> .....	110
<b>Bene N° 2 - Mansarda ubicata a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240</b> .....	113
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250</b> .....	116
<b>Bene N° 4 - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250</b> .....	120
<b>Bene N° 5 - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250</b> .....	123
<b>Bene N° 6 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238</b> .....	126
<b>Bene N° 7 - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238</b> .....	129



In data 28/04/2017, il sottoscritto Geom. Panerai Felice Massimo, con studio in Via Magni Magnino, 101 - 51031 - Agliana (PT), email fpanerai@tiscali.it, PEC felicemassimo.panerai@geopec.it, Tel. 0574 718 976, Fax 0574 718 976, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240
- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250
- **Bene N° 4** - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250
- **Bene N° 5** - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 240**

Appartamento di civile abitazione di proprietà del Sig.re XXX posto al piano terra, composto da quattro vani oltre cucina, bagno, due disimpegni, ripostiglio, due terrazzi e resede esclusivo con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 240

**BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 240**

Mansarda posta al piano primo sovrastante l'immobile individuato al Bene 1 con la quale condivide a comune il vialetto di accesso (mq. 19,50) oltre a ingresso a comune (mq. 2,43) avente destinazione a civile abitazione di proprietà del Sig.re XXX, composto da un unico grande vano su cui insiste la cucina, il soggiorno la camera oltre ad un bagno e un ripostiglio con n° 2 terrazzi .

Oltre a resede esclusivo pari a circa mq. 63,00 con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 240 e veranda pari a mq. 15,12

Nel vano scale insiste una scala a chiocciola per il collegamento del piano terra con il piano primo.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA  
250**

Bilocale di civile abitazione di proprietà del Sig.reXXX posto al piano terra, composto da tinello, camera, disimpegno, bagno e terrazzo collegato al piano sottostante da scala esterna su resede privato con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 250.

**BENE N° 4 - MONOLOCALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA  
250**

Monocale adibito a civile abitazione di proprietà del Sig.re XXXXposto al piano seminterrato, composto da un unico vano con w.c. e ripostiglio ricavati nel sottoscala, resede esclusivo di circa mq. 16,00 e con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 250 tramite vialetto condominiale individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 su. 28 (a comune con il mappale 517 sub.30).

**BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA  
250**

Monocale adibito a civile abitazione di proprietà del Sig.re XXposto al piano seminterrato, composto da un unico vano con w.c., resede esclusivo di circa mq. 30,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 250 tramite vialetto condominiale individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 sub. 28 (a comune con il mappale 517 sub.31).

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 238**

Garage di proprietà del Sig.re XXposto al piano seminterrato di circa mq. 18,00 e resede esclusivo di circa mq. 12,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 238 tramite passo a comune individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 sub. 14 (a comune con il mappale 517 sub.26).

Gravato da diritto di passo pedonale e carrabile a favore del mappale 517 sub. 8 Foglio 4 di proprietà del Sig.re XXX

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 238**

Garage di proprietà del Sig.re XXXXposto al piano seminterrato di circa mq. 20,00 e resede esclusivo di circa mq. 16,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 238 tramite diritto di passo su bene comune non censibile (Foglio 4 mappale 517 sub. 14) comune ai mappali 517 sub. 13 e 26.

**LOTTO 1**



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

- XXX

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

- XXXX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

**CONFINI**

A nord con la Via Santa Caterina, a est a ovest e sud proprietàXXXXXX

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,93 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	24,01 mq	24,01 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	Terra
Veranda	10,70 mq	10,70 mq	0,95	10,17 mq	2,70 m	Terra
Giardino	115,56 mq	115,56 mq	0,18	20,80 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>186,97 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>186,97 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica di Larciano sul confine del Comune di Lamporecchio in località denominata "MUGHERINO", il tutto servito dai principali servizi (Telecom, Acqua, Luce e Gas).

Per quanto concerne la fornitura di energia elettrica e quella del gas metano l'unità immobiliare è provvista di contatori privati che alimentano anche la successiva unità immobiliare descritta nel LOTTO 2.

Mentre per quanto concerne la fornitura dell'acqua è presente un unico contatore generale che alimenta tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso esecutato e per la ripartizione delle spese sono presenti in ogni unità contatori divisionali.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1993 al 22/06/1993	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 2 Categoria C6
Dal 28/05/1993 al 22/06/1993	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 4 Categoria A3
Dal 23/06/1993 al 16/12/1993	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 2 Categoria C6
Dal 23/06/1993 al 16/12/1993	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 4 Categoria A3
Dal 17/12/1993 al 10/12/2000	IXX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 5 Categoria C6
Dal 17/12/1993 al 10/12/2000	IXX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A7
Dal 11/12/2000 al 01/10/2006	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 5 Categoria C6
Dal 11/12/2000 al 01/10/2006	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A3
Dal 02/10/2006 al 02/03/2009	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 9 Categoria A7
Dal 03/03/2009 al 03/03/2010	XX XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 16

		Categoria A3
Dal 04/03/2010 al 01/11/2010	XX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 25 Categoria A8
Dal 02/11/2010 al 25/05/2017	BXXX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 26 Categoria A3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	517	26		A3	5	11,5	160	427,63	Terra	

### Corrispondenza catastale

A seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate alcune differenze tra la consistenza attuale dei beni e quella riportata al catasto e più precisamente:

- 1) Divisorio del Terrazzo sulla parte sud dell'appartamento traslato di cm. 55;
- 2) Chiusura di n° 2 porte su tramezzature;
- 3) Errata rappresentazione di tramezzatura;
- 4) Diversa disposizione del vano cucina;
- 5) Mancata rappresentazione della scala nel vano denominato ripostiglio

Tali mancanze prevedono la presentazione di nuova planimetria all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati negli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PATTI

L'Immobile risulta ad oggi abitato e in discrete condizioni.

Risulta in essere un contratto di locazione intestato alla sig.ra XX, registrato in data 23/06/2015 al n° 2657 con canone annuo di locazione pari a euro 1.800,00 (euro 150,00 mensili).

Si precisa che detto contratto è stato fornito dal soggetto esecutato sig.re XXX

### STATO CONSERVATIVO

L' Immobile ad oggi si presenta bisognoso di opere di manutenzione tipo verniciatura degli infissi, imbiancature dei vani interni e delle facciate esterne del fabbricato.

### PARTI COMUNI

Per parti comuni dell'edificio si intende tutto ciò che è riportato nell'art. 1117 del codice civile.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla rampa con accesso dal civico 238 che collega la pubblica via Santa Caterina ai piano sotto strada del fabbricato (Foglio 4 mappale 517 sub. 14) insiste un diritto di servitù di passo pedonale e carrabile a favore del mappale 517 sub. 8 Foglio 4 , attualmente di proprietà del Sig.re XXX

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile esecutato si presenta in discrete condizioni statiche in quanto realizzato con struttura intelaiata in c.a. composta da reticoli di travi e pilastri.

L'altezza dei locali interna è pari a ml. 2,70.

I solai sono il latero-cemento (Pignatte e travetti).

La copertura è del tipo a padiglione con sovrastante manto di copertura con tegoli Portoghesi.

Le pareti esterne sono realizzate in forati pesanti mentre quelle interne in parte in forati leggeri e in parte in cartongesso.

I pavimento interni ed esterni (sotto loggiato) sono realizzati in cotto.

Gli infissi esterni sono in parte in castagno (portone principale) mentre le finestre e persiane sono in Douglas.

Gli infissi interni (porte) sono tutte in massello di castagno.

Gli impianti non sono a norma rispetto alla vigenti leggi, inoltre al momento del sopralluogo risultavano in parte non funzionanti quale caldaia murale e scaldabagno.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Lo schema smaltimenti liquami è collegato alla pubblica Via Santa Caterina.

L'approvvigionamento di acqua avviene attraverso la rete pubblica passante da un unico contatore generale e suddivisa per ogni unità abitativa tramite contatori interni divisionali.

L'immobile è servito da combustibile a metano con allaccio tramite contatore sulla pubblica via.

A servizio dell'immobile insiste un giardino esclusivo pari a circa mq. 115,00.

Non esiste nè posto auto nè soffitta nè cantina all' interno della proprietà.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/06/2015
- Scadenza contratto: 14/06/2018
- Scadenza disdetta: 13/12/2017
- Rilascio: 14/06/2018

**Stato della causa in corso per il rilascio**

Immobile locato

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 150,00

L'immobile risulta ad oggi locato dalla sig.ra XXXma durante il sopralluogo all'interno dello stesso era occupato dal figlio XXX e sua moglieXXXX

Attualmente il canone di locazione mensile è pari a euro 150,00 che corrisponde a euro 1800,00 annue. Si precisa che detto contratto è stato fornito dal soggetto esecutato sig.rXXX

Tale canone non è assolutamente congruo con i prezzi praticati nella zona su immobili aventi le stesse caratteristiche.

Il valore da prendere in considerazione attualmente indicativamente è pari a euro 700,00 mensili che corrisponde euro 8.400,00 annui.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1983 al 22/06/1993	XX	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giulio Chiostrini	22/06/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	14/07/1983		2773
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Pistoia	07/07/1983	1754			
Dal 23/06/1993 al 16/12/1993	XX	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lucia Piericcioli	23/06/1993	9182	2265
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	03/07/1993		3062
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Empoli	09/07/1993	1308			
Dal 17/12/1993 al 10/12/2000	XX	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lucia Piericcioli	17/12/1993	9879	2426
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	14/01/1994		289
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		<b>Empoli</b>	04/01/1994	23 serie 1	
<b>Dal 11/12/2000</b>	<b>XX</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Notaio Lucia Piericcioli</b>	11/12/2000	17709	5836
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Pistoia</b>	05/01/2001		74
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Empoli</b>	29/12/2000	3430	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 12/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a Pistoia il 10/09/2009  
 Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881  
 Quota: 100  
 Importo: € 400.000,00  
 A favore di XX  
 Contro XX  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 200.000,00  
 Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO  
 Data: 04/09/2009  
 N° repertorio: 7606  
 N° raccolta: 4042

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato un versamento pari a euro 35,00 (NOTA)

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 21/10/2009

Reg. gen. 9329 - Reg. part. 2260

Quota: 100

Importo: € 204.639,75

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 204.639,75 pari a Euro 1.023,20 .

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 04/11/2009

Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375

Quota: 100

Importo: € 140.000,00

A favore di XX

ControXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 109.937,18

Data: 30/10/2009

N° repertorio: 1256

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393

Quota: 100

Importo: € 240.639,75

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240.639,75 pari a Euro 1.203,20.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396

Quota: 100

Importo: € 200.000,00

A favore di XX

Contro XX



Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 142.709,77  
Data: 03/11/2009

N° repertorio: 17356

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 01/02/2010

Reg. gen. 871 - Reg. part. 165

Quota: 100

Importo: € 90.000,00

A favore di XX

ControXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 86.298,98

Data: 20/01/2010

N° repertorio: 78

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 90.000,00 pari a Euro 450,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 25/03/2010

Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553

Quota: 100

Importo: € 35.000,00

A favore di XX

ControXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.752,15

Data: 01/03/2010

N° repertorio: 6692

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 < a Euro 200,00 si applica il valore minimale pari a Euro 200,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 07/05/2010

Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847

Quota: 100

Importo: € 60.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.406,74

Data: 23/04/2010

N° repertorio: 2316

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00.

• **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 14/07/2010

Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306

Quota: 100

Importo: € 120.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 30/05/2007

N° repertorio: 6240

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00 , Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00.

• **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363

Quota: 100

Importo: € 143.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.413,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 24/11/2010

N° repertorio: 5921

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 143.000,00 pari a Euro 715,00.

• **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973

Iscritto a Pistoia il 03/06/2015

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675

Quota: 100

Importo: € 454.150,76

A favore di EXX

ControXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 227.075,38

Data: 28/05/2015

N° repertorio: 1300

N° raccolta: 4115

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75.

**Trascrizioni**

• **Compravendita**

Trascritto a Pistoia il 05/01/2001

Reg. gen. 109 - Reg. part. 74

Quota: 100

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico dell'acquirente

- **Servitu' di Passo pedonale e carrabile**

Trascritto a Pistoia il 08/04/2003

Reg. gen. 3810 - Reg. part. 2331

Quota: 100

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico dell'acquirente

- **Costituzione di vincolo pertinenziale**

Trascritto a Pistoia il 15/03/2006

Reg. gen. 2573 - Reg. part. 1597

Quota: 100

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico dell'acquirente

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

Trascritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7707 - Reg. part. 4955

Quota: 100

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 59,00, Note euro 35,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile).

Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di :

1) Pratica edilizia n° 38/1985 vedi Concessione edilizia n° 24 presentata in data 16/11/1984 prot. n° 5154 e rilasciata in data 17/10/1985 con all'interno pratica del Genio Civile n° 3770 prot. 7592 presentato in data 02/10/1985 e relativo Certificato di collaudo delle strutture n° 3770 del 25/10/1986 ritirato in data 19/11/1986 prot. 8323;

In seguito il fabbricato è stato interessato dai seguenti permessi comunali:

2) " Modifiche ai prospetti e tramezzature interne al fabbricato di civile abitazione"

Pratica Edilizia n° 19/1990 - Concessione per le esecuzione di opere n. 8/C presentata in data 12/08/1989 al prot. n° 3.999 e rilasciato in data 14/02/1990 e ritirato in data 16/03/1990;

3) DIA n° 73/2004 "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e FRAZIONAMENTO";

4) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 15 del 26/03/2005 quale variante in corso d'opera alla DIA n° 73/2004

"Ampliamento e Ristrutturazione edilizia" rilasciata in data 26/03/2005;

5) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 13 del 31/03/2006 quale variante in corso d'opera al PERMESSO DI COSTRUIRE n° 15 del 26/03/2005.

"Realizzazione di Garage ai sensi della legge n. 122/89 (legge Tognoli) rilasciata in data 31/03/2006 e ritirata in data 19/04/2006;

6) ATTESTAZIONE DI ABITABILTA'/AGIBILITA' prot. n° 811 del 18/01/2006;

7) DIA per Concessione a sanatoria n° 144/2008 protocollo n° 7641 del 20/05/2008;

8) Comunicazione istanza DIA prot. n° 11632 del 26/07/2008 (Integrazione a DIA per Concessione a sanatoria n° 144/2008 protocollo n° 7641 del 20/05/2008);

9) ATTESTAZIONE DI ABITABILTA'/AGIBILITA' prot. n° 11543 del 30/07/2009;

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai rilievi effettuati sul posto dopo attente misurazioni e una volta rimontato lo stato attuale dei luoghi e confrontati con quanto riportato nelle ultime licenze rilasciate sull'immobile dal Comune di Larciano sono emerse alcune difformità tra cui:

Traslazione di murature interne, chiusura di una porta e demolizione di tramezzo con relativa apertura.

Mancanza di contro parete con coibentazione interna su muro di confine con altra unità immobiliare descritta al successivo LOTTO 3.

Mancata realizzazione di solaio di calpestio nel vano ripostiglio.

Traslazione di parete divisoria del terrazzo con il terrazzo dell'immobile confinante identificato al successivo LOTTO 3.

Piccole traslazione di muretti esterni sotto il loggiato (Fronte strada).

Assenza di posto auto privato.

Gli impianti non risultano conformi alla normativa vigente ma comunque conformi all'epoca della loro realizzazione.

Si precisa che l'impianto idrico-sanitario dovrà essere sezionato in quanto esiste un unico impianto che alimenta tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso esecutato, installando un nuovo contatore. Le spese di stima approssimative per il sezionamento ammontano a circa euro 500,00 comprensivo del relativo rilascio DIRI mentre quelle per installazione del nuovo contatore sono stimate in euro 300,00.

La modifica dell'impianto sarà valida anche per la mansarda, descritta nel lotto 2, in quanto a fronte degli abusi rilevati la stessa non potrà essere oggetto di autonoma unità residenziale e pertanto dovrà essere annessa all'unità immobiliare descritta al lotto 1.

Infine per quanto concerne l'impianto termico l'unità immobiliare è alimentata con fornitura di gas metano e lo stesso è indipendente dalle altre unità che compongono il complesso pignorato ad esclusione della mansarda successivamente descritta nel LOTTO 2.

Al momento del sopralluogo la caldaia non era funzionante e dovrà essere sostituita.

#### SANATORIA EDILIZIA

Ad oggi sulla base del rilievo effettuato è emerso che, rispetto alla DIA a Sanatoria n° 144/2008 (Ultimo titolo abilitativo), le misure progettuali dichiarate non corrispondono allo stato di fatto.

Detto ciò allo stato attuale l'immobile non risulta conforme come non conforme risulta la cronologia delle tavole grafiche allegate ai precedenti atti amministrativi rilasciati (ad esempio lo stato licenziato rappresentato nei permessi successivi spesso non corrisponde allo stato concesso con il permesso precedente). A fronte di ciò in data 31/07/2017 ho provveduto ad inviare al Comune di LARCIANO, tramite posta PEC, richiesta di delucidazioni in merito alla procedura da adottare al fine di sanare gli abusi rilevati.

Successivamente il Comune di Larciano con comunicazione prot. n° 7671 dell' 11/08/2017 ha emesso "AVVIO DEL PROCEDIMENTO EX. ART. 7 della L. 241/1990 per verifica titoli e annullamento in autotutela di titoli abilitativi rilasciati a nome del sig.re XXXXI sull'immobile posto in località Larciano, Via S.Caterina n. 238/240/250", recapitandolo ai sig.riXXXe TRIBUNALE DI PISTOIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI e per conoscenza al C.T.U.

In data 05/09/2017 il Comune di Larciano, nella persona del responsabile dell'Ufficio Unico Area Urbanistica arch. CHINNI Cinzia, inviata a mezzo posta PEC con comunicazione prot. n° 8260 risposta ai quesiti formulati dal C.T.U. . Il contenuto della risposta ai quesiti evidenziava il fatto che allo stato attuale non è possibile da parte dell'ufficio stabilire esattamente le procedure per la conformazione urbanistica delle opere eseguite in difformità , cosa che può essere eseguita soltanto sulla base di una effettiva richiesta da parte dei soggetti interessati e sulla base di idonei elaborati grafici in quanto con l'avvio del procedimento di cui sopra il Comune si riserva di verificare le difformità riscontrate ed eventuale conseguente ordinanza di ripristino nello stato originario dei luoghi oltre che revoca dei titoli edilizi rilasciati sulla base di presupposto dichiarati falsamente.

Pertanto ad oggi il C.T.U. non è in grado di formulare soluzioni certe sino a quando il Comune di Larciano, una volta eseguito il sopralluogo, stabilisca se esistono i presupposti per la presentazione di un nuovo Accertamento di Conformità a Sanatoria con annullamento in autotutela dei precedenti titoli abilitativi rilasciati oppure procedere con l'ordinanza di ripristino dello stato originario dei luoghi con conseguente annullamento dei precedenti titoli abilitativi rilasciati.

Si presume che il posto auto ad oggi mancante sia possibile realizzarlo all'interno del giardino privato sul fronte dell'appartamento attraverso l'accesso dal passo carrabile della rampa a comune con altre unità immobiliari.

A fronte della complessità sul procedimento idoneo da adottare per sanare gli abusi rilevati e sino a quando il Comune di Larciano non fornirà le direttive necessarie per la definizione della pratica ad oggi non è possibile quantificare gli oneri professionali occorrenti per gli eventuali permessi comunali e probabile presentazione di nuove planimetrie catastali con relativo elaborato planimetrico.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante l'immobile pignorato sia facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità ad oggi non sussistono spese condominiali di arretrati da saldare.

#### LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- XX

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

- XX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

A nord con la Via Santa Caterina, a est a ovest e sud proprietà XX

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	21,26 mq	23,98 mq	1,00	23,98 mq	2,70 m	Terra/Primo
Balcone scoperto	7,68 mq	7,68 mq	0,25	1,92 mq	0,00 m	Primo
Veranda	15,12 mq	15,12 mq	0,95	14,36 mq	2,70 m	Terra
Soffitta	78,98 mq	93,10 mq	0,33	30,72 mq	1,48 m	Primo
Giardino	62,98 mq	62,98 mq	0,18	11,34 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>82,32 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>82,32 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica di Larciano sul confine del Comune di Lamporecchio in località denominata "MUGHERINO", il tutto servito dai principali servizi (Telecom, Acqua, Luce e Gas).

Per quanto concerne la fornitura di energia elettrica e quella del gas metano l'unità immobiliare è provvista di contatori privati che alimentano anche la precedente unità immobiliare descritta nel LOTTO 1.

Mentre per quanto concerne la fornitura dell'acqua è presente un unico contatore generale che alimenta tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso esecutato e per la ripartizione delle spese sono presenti in ogni unità contatori divisionali.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1993 al 22/06/1993	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 4 Categoria A3
Dal 23/06/1993 al 16/12/1993	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 4 Categoria A3
Dal 17/12/1993 al 10/12/2000	XX XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A7
Dal 11/12/2000 al 01/10/2006	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A3
Dal 02/10/2006 al 02/03/2009	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 9 Categoria A7
Dal 03/03/2009 al 03/03/2010	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 19 Categoria A3
Dal 04/03/2010 al 01/11/2010	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 25 Categoria A8
Dal 02/11/2010 al 25/05/2017	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 29 Categoria A3

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	517	29		A3	5	5,5	93	204,52	Terra-Primo	



A seguito di attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato durante le misurazione dell'immobile non sono emerse differenze sostanziali, quindi si può accertare che la planimetria depositata al catasto rappresenta realmente lo stato dei luoghi.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati negli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### PATTI

L'Immobile risulta ad oggi abitato e in discrete condizioni .

Risulta in essere un contratto di locazione intestato al sig.re XXX registrato in data 20/07/2015 al n° 3066 con canone annuo di locazione pari a euro 1.200,00 ( euro 100,00 mensili).

Si precisa che detto contratto è stato fornito dal soggetto esecutato sig.reXX.

### STATO CONSERVATIVO

L' Immobile ad oggi si presenta bisognevole di opere di manutenzione tipo verniciatura degli infissi, imbiancature dei vani interni e delle facciate esterne del fabbricato.

### PARTI COMUNI

Per parti comuni dell'edificio si intende tutto ciò che è riportato nell'art. 1117 del codice civile.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla rampa con accesso dal civico 238 che collega la pubblica via Santa Caterina ai piano sotto strada del fabbricato (Foglio 4 mappale 517 sub. 14) insiste un diritto di servitù di passo pedonale e carrabile a favore del mappale 517 sub. 8 Foglio 4 , attualmente di proprietà del Sig.re XXXX

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile esecutato si presenta in discrete condizioni statiche in quanto realizzato con struttura intelaiata in c.a. composta da reticoli di travi e pilastri.

L'altezza dei locali interna sotto gronda è pari a ml. 2,03 (lato ovest) e ml. 0,93 (Lato est) con altezza massima in colmo pari a ml. 2,85.

I solai sono in latero-cemento (Pignatte e travetti).

La copertura è del tipo a padiglione con sovrastante manto di copertura con tegoli Portoghesi.

Le pareti esterne sono realizzate in forati pesanti mentre quelle interne in parte in forati leggeri e in parte in cartongesso.

I pavimenti interni ed esterni (sotto loggiato e terrazzi) sono realizzati in cotto.

Gli infissi esterni sono in parte in castagno (portone principale) mentre le finestre e persiane sono in Douglas.

Gli infissi interni (porte) sono tutte in massello di castagno.

Gli impianti non sono a norma rispetto alla vigenti leggi, ma conformi al momento della realizzazione dell'edificio.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Lo schema smaltimenti liquami è collegato alla pubblica Via Santa Caterina.

L'approvvigionamento di acqua avviene attraverso la rete pubblica passante da un unico contatore generale e suddivisa per ogni unità abitativa tramite contatori interni divisionali si precisa però che la mansarda risulta collegata per tale servizio all'unità immobiliare descritta al lotto 1

L'immobile risulta riscaldato attraverso impianto fan coil.

A servizio dell'immobile insiste un giardino esclusivo pari a circa mq. 63,00.

Non esiste né posto auto né soffitta né cantina all'interno della proprietà.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/07/2015
- Scadenza contratto: 30/06/2018
- Scadenza disdetta: 31/12/2017
- Rilascio: 30/06/2018

Immobile locato

**Canoni di locazione**

Canone mensile: € 100,00

L'immobile risulta ad oggi locato dal sig.re XX ma durante il sopralluogo all'interno dello stesso era occupato dai suoi genitori Sig.ri XX

Attualmente il canone di locazione mensile è pari a euro 100,00 che corrisponde a euro 1.200,00 annue. Si precisa che detto contratto è stato fornito dal soggetto esecutato sig.re XX.

Tale canone non è assolutamente congruo con i prezzi praticati nella zona su immobili aventi le stesse caratteristiche.

Il valore da prendere in considerazione attualmente indicativamente è pari a euro 380,00 mensili che corrisponde euro 4.560,00 annui.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1983 al 22/06/1993	XX	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giulio Chiostrini	22/06/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	14/07/1983		2773
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pistoia	07/07/1983	1754			
Dal 23/06/1993 al	XX	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

16/12/1993				9182	2265	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Pistoia</b>	03/07/1993			3062
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
		<b>Empoli</b>	09/07/1993	1308		
Dal 17/12/1993 al 10/12/2000	XX	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Notaio Lucia Piericcioli</b>	17/12/1993	9879		2426
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Pistoia</b>	14/01/1994			289
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
<b>Empoli</b>	04/01/1994	23 serie 1				
Dal 11/12/2000	XX	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Notaio Lucia Piericcioli</b>	11/12/2000	17709		5836
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Pistoia</b>	05/01/2001			74
		<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
<b>Empoli</b>	29/12/2000	3430				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 12/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Pistoia il 10/09/2009  
Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881  
Quota: 100  
Importo: € 400.000,00  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO  
Data: 04/09/2009  
N° repertorio: 7606  
N° raccolta: 4042  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato un versamento pari a euro 35,00 (NOTA)

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE  
Iscritto a Pistoia il 21/10/2009  
Reg. gen. 9329 - Reg. part. 2260  
Quota: 100  
Importo: € 204.639,75  
A favore di XX  
ControXX  
Formalità a carico della procedura  
Data: 09/10/2009  
N° repertorio: 1492  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 204.639,75 pari a Euro 1.023,20 .

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 04/11/2009  
Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375  
Quota: 100  
Importo: € 140.000,00  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 109.937,18  
Data: 30/10/2009

N° repertorio: 1256

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393

Quota: 100

Importo: € 240.639,75

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240.639,75 pari a Euro 1.203,20.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396

Quota: 100

Importo: € 200.000,00

A favore di XX

Contro BXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 142.709,77

Data: 03/11/2009

N° repertorio: 17356

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 01/02/2010

Reg. gen. 871 - Reg. part. 165

Quota: 100

Importo: € 90.000,00

A favore di XXA

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 86.298,98

Data: 20/01/2010

N° repertorio: 78

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 90.000,00 pari a Euro 450,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 25/03/2010

Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553

Quota: 100

Importo: € 35.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.752,15

Data: 01/03/2010

N° repertorio: 6692

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 < a Euro 200,00 si applica il valore minimale pari a Euro 200,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 07/05/2010

Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847

Quota: 100

Importo: € 60.000,00

A favore di BXX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.406,74

Data: 23/04/2010

N° repertorio: 2316

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00.

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 14/07/2010

Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306

Quota: 100

Importo: € 120.000,00

A favore di XX

ControXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 30/05/2007

N° repertorio: 6240

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00 , Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363

Quota: 100

Importo: € 143.000,00

A favore diXX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.413,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 24/11/2010

N° repertorio: 5921

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 143.000,00 pari a Euro 715,00.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973

Iscritto a Pistoia il 03/06/2015

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675

Quota: 100

Importo: € 454.150,76

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 227.075,38

Data: 28/05/2015

N° repertorio: 1300

N° raccolta: 4115

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75.

#### Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Pistoia il 05/01/2001

Reg. gen. 109 - Reg. part. 74

Quota: 100

A favore di XX

Contro IXXX

Formalità a carico dell'acquirente

- **Servitu' di Passo pedonale e carrabile**

Trascritto a Pistoia il 08/04/2003

Reg. gen. 3810 - Reg. part. 2331

Quota: 100

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico dell'acquirente

- **Costituzione di vincolo pertinenziale**

Trascritto a Pistoia il 15/03/2006

Reg. gen. 2573 - Reg. part. 1597

Quota: 100

A favore di XXX

ControXXX

Formalità a carico dell'acquirente

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

Trascritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7707 - Reg. part. 4955

Quota: 100



## NORMATIVA URBANISTICA

Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile).

Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di :

1) Pratica edilizia n° 38/1985 vedi Concessione edilizia n° 24 presentata in data 16/11/1984 prot. n° 5154 e rilasciata in data 17/10/1985 con all'interno pratica del Genio Civile n° 3770 prot. 7592 presentato in data 02/10/1985 e relativo Certificato di collaudo delle strutture n° 3770 del 25/10/1986 ritirato in data 19/11/1986 prot. 8323;

In seguito il fabbricato è stato interessato dai seguenti permessi comunali:

2) " Modifiche ai prospetti e tramezzature interne al fabbricato di civile abitazione"

Pratica Edilizia n° 19/1990 - Concessione per le esecuzione di opere n. 8/C presentata in data 12/08/1989 al prot. n° 3.999 e rilasciato in data 14/02/1990 e ritirato in data 16/03/1990;

3) DIA n° 73/2004 "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e FRAZIONAMENTO" ;

4) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 15 del 26/03/2005 quale variante in corso d'opera alla DIA n° 73/2004

"Ampliamento e Ristrutturazione edilizia" rilasciata in data 26/03/2005;

5) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 13 del 31/03/2006 quale variante in corso d'opera al PERMESSO DI COSTRUIRE n° 15 del 26/03/2005.

"Realizzazione di Garage ai sensi della legge n. 122/89 (legge Tognoli) rilasciata in data 31/03/2006 e ritirata in data 19/04/2006;

6) ATTESTAZIONE DI ABITABILTA'/AGIBILITA' prot. n° 811 del 18/01/2006;

7) DIA per Concessione a sanatoria n° 144/2008 protocollo n° 7641 del 20/05/2008;

8) Comunicazione istanza DIA prot. n° 11632 del 26/07/2008 (Integrazione a DIA per Concessione a sanatoria n° 144/2008 protocollo n° 7641 del 20/05/2008);

9) ATTESTAZIONE DI ABITABILTA'/AGIBILITA' prot. n° 11543 del 30/07/2009;



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai rilievi effettuati sul posto dopo attente misurazioni e una volta rimontato lo stato attuale dei luoghi e confrontati con quanto riportato nelle ultime licenze rilasciate sull'immobile dal Comune di Larciano sono emerse alcune difformità tra cui: traslazione di murature interne e mancanza di contro parete con coibentazione interna su muro di confine con altra unità immobiliare al piano terra.

Piccole traslazione di muretti esterni sotto il loggiato (Fronte strada).

Mancata realizzazione di posto auto privato.

Al piano primo diversa quota delle altezze del sotto gronda e del colmo e diversa rappresentazione grafica dello schema costruttivo della copertura. Per quanto concerne le altezze è da sottolineare che nelle tavole grafiche dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato le stesse risultano essere per il sotto gronda pari a ml. 2,50 (lato nord e lato ovest) e ml. 2,00 (lato sud) mentre l'altezza in colmo è stata indicata per ml. 3,20. In realtà le altezze rilevate durante il sopralluogo risultano essere inferiori e più precisamente per il sotto gronda pari a ml. 2,03 (lato ovest) e ml. 0,93 (lato est) mentre l'altezza di colmo risulta essere pari a ml. 2,85.

Gli impianti non risultano conformi alla normativa vigente ma comunque conformi all'epoca della loro realizzazione.

Si precisa che l'impianto idrico-sanitario dovrà essere sezionato in quanto esiste un unico impianto che alimenta tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso esecutato ma non occorrerebbe installare un nuovo contatore in quanto a fronte degli abusi rilevati la stessa non potrà essere oggetto di autonoma unità residenziale e pertanto dovrà essere annessa all'unità immobiliare descritta al LOTTO 1

Le spese di stima approssimative per il sezionamento ammontano a circa euro 500,00 comprensivo del relativo rilascio DIRI.

Infine per quanto concerne l'impianto termico l'unità immobiliare è predisposta per la fornitura di gas metano e lo stesso è indipendente dalle altre unità che compongono il complesso pignorato ad esclusione dell'appartamento precedentemente descritto nel LOTTO 1.

Per quanto concerne il riscaldamento dell'unità immobiliare in oggetto si precisa che attualmente sono presenti apparecchi fan coil.

## SANATORIA EDILIZIA

Ad oggi sulla base del rilievo effettuato è emerso che, rispetto alla DIA a Sanatoria n° 144/2008 (Ultimo titolo abilitativo), le misure progettuali come le altezze dichiarate non corrispondono allo stato di fatto.

Detto ciò allo stato attuale l'immobile non risulta conforme come non conforme risulta la cronologia delle tavole grafiche allegate ai precedenti atti amministrativi rilasciati (ad esempio lo stato licenziato rappresentato nei permessi successivi spesso non corrisponde allo stato concessionato con il permesso precedente). A fronte di ciò in data 31/07/2017 ho provveduto ad inviare al Comune di LARCIANO, tramite posta PEC, richiesta di delucidazioni in merito alla procedura da adottare al fine di sanare gli abusi rilevati.

Successivamente il Comune di Larciano con comunicazione prot. n° 7671 dell' 11/08/2017 ha emesso "AVVIO DEL PROCEDIMENTO EX. ART. 7 della L. 241/1990 per verifica titoli e annullamento in autotutela di titoli abilitativi rilasciati a nome del sig.re XXI sull' immobile posto in località Larciano, Via S.Caterina n. 238/240/250", recapitandolo ai sig.ri XXX e TRIBUNALE DI PISTOIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI e per conoscenza al C.T.U.

In data 05/09/2017 il Comune di Larciano, nella persona del responsabile dell'Ufficio Unico Area Urbanistica arch. CHINNI Cinzia, inviata a mezzo posta PEC con comunicazione prot. n° 8260 risposta ai quesiti formulati dal C.T.U. Il contenuto della risposta ai quesiti evidenziava il fatto che allo stato attuale non è possibile da parte dell'ufficio stabilire esattamente le procedure per la conformazione urbanistica delle opere eseguite in difformità, cosa che può essere eseguita soltanto sulla base di una effettiva richiesta da parte dei soggetti interessati e sulla base di idonei elaborati grafici in quanto con l'avvio del procedimento di cui sopra il Comune si riserva di verificare le difformità riscontrate ed eventuale conseguente ordinanza di ripristino nello stato originario dei luoghi oltre che revoca dei titoli edilizi rilasciati sulla base di presupposto dichiarati falsamente.

Pertanto ad oggi il C.T.U. non è in grado di formulare soluzioni certe sino a quando il Comune di Larciano, una volta eseguito il sopralluogo, stabilisca se esistono i presupposti per la presentazione di un nuovo Accertamento di Conformità a Sanatoria con annullamento in autotutela dei precedenti titoli abilitativi rilasciati oppure procedere con l'ordinanza di ripristino dello stato originario dei luoghi con conseguente annullamento dei precedenti titoli abilitativi rilasciati.

Si potrebbe ipotizzare, ai sensi dell'articolo 25 delle NTA allegato al RU vigente, per sanare le difformità l'applicazione della vigente L.R. 5/2010 (RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI) che stabilisce misure di altezze inferiori per la realizzazione di locali abitabili con la prescrizione che essi non potranno essere oggetto di autonoma unità residenziale e pertanto la mansarda dovrà essere annessa ad una unità immobiliare esistente e nel caso specifico l'unità descritta al LOTTO 1. A fronte di quanto sopra si ipotizza il versamento del contributo di oneri di urbanizzazione (tabella ristrutturazione edilizia) per l'importo di euro/mc 11,64 da applicare al Volume Virtuale (si precisa che il Volume Virtuale è dato dal prodotto della SUL x 3,00) oltre il contributo su costo di costruzione da determinare a perizia o a tabella di cui al DM 31/05/1977. Da un calcolo effettuato gli importi ipotizzati degli oneri di urbanizzazione da versare ad oggi ammonterebbero ad euro 3.731,55 (SUL = mq. 106,86 e Volume Virtuale = mc. 320,58) mentre il costo di costruzione non è stimato in quanto gli abusi non prevedono né la realizzazione di nuove opere né la demolizione delle esistenti.

Pertanto il Comune di Larciano nella comunicazione inviata ipotizza di procedere come segue:

- 1) Annullamento in autotutela della DIA a sanatoria n. 144 del 20/12/2008;
- 2) presentazione di un nuovo accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 con l'applicazione dell'art. 21 del REI (sanatoria giurisprudenziale), che rappresenti:
  - \* lo stato concesso originario risultanti dalle CE 24/1985 e 8-c/1990)
  - \* lo stato concesso risultante dalla DIA 73/2004 e successive varianti PCD 15/2005 e 13/2006
  - \* lo stato sovrapposto tra lo stato preesistente dichiarato nella DIA 73/2004 e l'ultima CE 8/c del 1990
  - \* lo stato sovrapposto tra lo stato attuale rilevato e l'ultima variante PDC 13/2006.

La mancanza del posto auto risulta irrilevante presupponendo che la mansarda dovrà essere accorpata all'appartamento identificato nel LOTTO 1 e pertanto non necessita della sua realizzazione.

A fronte della complessità sul procedimento idoneo da adottare per sanare gli abusi rilevati e sino a quando il Comune di Larciano non fornirà le direttive necessarie per la definizione della pratica ad oggi non è possibile quantificare gli oneri professionali occorrenti per gli eventuali permessi comunali e probabile presentazione di nuove planimetrie catastali con relativo elaborato planimetrico

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante l'immobile pignorato sia facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità ad oggi non sussistono spese condominiali di arretrati da saldare.

#### LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

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

- XX)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

### CONFINI

A nord XX, est strada vicinale a sud Foglio 4 mappale 385 e a ovest proprietàXX

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,39 mq	46,38 mq	1,00	46,38 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	26,35 mq	26,35 mq	0,25	6,59 mq	0,00 m	Terra
Giardino	65,66 mq	115,56 mq	0,18	20,80 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,77 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica di Larciano sul confine del Comune di Lamporecchio in località denominata "MUGHERINO", il tutto potenzialmente servito da luce, acqua e gas, ma tutt'oggi usufruisce solo di enel ed acqua mentre per il riscaldamento dei locali viene usata stufa a pellet, per l'acqua calda scaldabagno elettrico mentre per la cucina viene alimentata da bombole GPL.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1993 al 22/06/1993	XX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 4 Categoria A3
Dal 23/06/1993 al 16/12/1993	XX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 4 Categoria A3
Dal 17/12/1993 al 10/12/2000	IXX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A7
Dal 11/12/2000 al 01/10/2006	XX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A3
Dal 02/10/2006 al 02/03/2009	XX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 5 Categoria C6
Dal 03/03/2009 al 03/03/2010	XX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 10 Categoria A3
Dal 04/03/2010 al 01/11/2010	XX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 25 Categoria A8
Dal 02/11/2010 al 25/05/2017	XX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 32 Categoria A3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	517	32		A3	5	3,5	39	130,15	Terra	

### Corrispondenza catastale

A seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate alcune differenze tra la consistenza attuale dei beni e quella riportata al catasto e più precisamente:

- 1) Divisorio del Terrazzo sulla parte sud dell'appartamento traslato di cm. 55;
- 2) Errata rappresentazione della rampa scale di collegamento tra giardino e il bilocale attualmente a 90° e non piegata su se stessa come rappresentate su planimetria catastale attualmente in visura.

Tali mancanze prevedono la presentazione di nuova planimetria all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati negli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

L'Immobile risulta ad oggi abitato e in discrete condizioni.

Risulta in essere una scrittura privata definita "CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO" mai registrata all'Agenzia delle Entrate ma timbrata con data certa il 19/03/2015 dall'ufficio Postale di San Baronto, in cui risulta il sig.re XX in qualità di comodante e il sig.re XX in qualità di comodatario.

Si precisa che detto contratto è stato fornito dal soggetto esecutato sig.re BUSONI GIOVANNI.

## STATO CONSERVATIVO

L' Immobile ad oggi si presenta bisognoso di opere di manutenzione tipo verniciatura degli infissi, imbiancature dei vani interni e delle facciate esterne del fabbricato.

## PARTI COMUNI

Per parti comuni dell'edificio si intende tutto ciò che è riportato nell'art. 1117 del codice civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per accedere all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare dalla pubblica Via Santa Caterina n. 250 è stata costituita una servitù di passo su resede a comune con altre unità immobiliari identificato all'NCEU del Comune di Larciano nel Foglio 4 - Mappale 517 - Sub. 28.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile esecutato si presenta in discrete condizioni statiche in quanto realizzato con struttura intelaiata in c.a. composta da reticoli di travi e pilastri.

L'altezza dei locali interna è pari a ml. 2,70.

I solai sono in latero-cemento (Pignatte e travetti).

La copertura è del tipo a mezzo padiglione con sovrastante manto di copertura con tegole Portoghesi.

Le pareti esterne sono realizzate in forati pesanti mentre quelle interne in parte in forati leggeri e in parte in cartongesso.

I pavimenti interni ed esterni sono realizzati in cotto.

Gli infissi esterni sono in Douglas porte - finestre, finestre e persiane.

Gli infissi interni (porte) sono tutte in massello di castagno.

Gli impianti non sono a norma rispetto alla vigente legge.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Lo schema smaltimenti liquami è collegato alla pubblica Via Santa Caterina.

L'approvvigionamento di acqua avviene attraverso la rete pubblica passante da un unico contatore generale e suddivisa per ogni unità abitativa tramite contatori interni divisionali.

L'immobile è predisposto per l'allacciamento alla rete del metano ma attualmente per quanto concerne il riscaldamento viene utilizzata una stufa a pellet.

A servizio dell'immobile insiste un giardino esclusivo pari a circa mq. 65,00.

Non esiste né posto auto né soffitta né cantina all'interno della proprietà.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

*Stato della causa in corso per il rilascio*

Immobile locato

L'immobile risulta ad oggi locato al sig.re XX con "Contratto di comodato gratuito" non registrato all'Agenzia delle Entrate ma con data certa del 19/03/2015 in quanto è stato timbrato all'ufficio postale di San Baronto



Sul contratto veniva riportata la data di inizio locazione il 01/04/2015 per una durata di sei mesi con scadenza al 30/09/2015. Si precisa che detto contratto è stato fornito dal soggetto esecutato sig.re XX

Alla data stessa le parti concordavano di protrarre la scadenza per altri 5 anni sino al 30/09/2020

Nel caso di locazione dell'immobile esecutato il canone ad oggi congruo per l'affittanza di detti locali ammonterebbe ad euro 400,00 mensili pari ad euro 4.800,00 annui.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1983 al 22/06/1993	XX	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giulio Chiostrini	22/06/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	14/07/1983		2773
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Pistoia	07/07/1983	1754			
Dal 23/06/1993 al 16/12/1993	XX	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lucia Piericcioli	23/06/1993	9182	2265
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	03/07/1993		3062
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Empoli	09/07/1993	1308			
Dal 17/12/1993 al 10/12/2000	XX	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lucia Piericcioli	17/12/1993	9879	2426
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	14/01/1994		289

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Empoli</b>	04/01/1994	23 serie 1	
<b>Dal 11/12/2000</b>	<b>XX</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Notaio Lucia Piericcioli</b>	11/12/2000	17709	5836
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Pistoia</b>	05/01/2001		74
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Empoli</b>	29/12/2000	3430	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 12/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Pistoia il 10/09/2009  
Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881  
Quota: 100  
Importo: € 400.000,00  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO

Data: 04/09/2009  
N° repertorio: 7606  
N° raccolta: 4042  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato un versamento pari a euro 35,00 (NOTA)

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 21/10/2009  
Reg. gen. 9329 - Reg. part. 2260  
Quota: 100  
Importo: € 204.639,75  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 204.639,75 pari a Euro 1.023,20 .

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 04/11/2009  
Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375  
Quota: 100  
Importo: € 140.000,00  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 109.937,18  
Data: 30/10/2009

N° repertorio: 1256

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00 , Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009  
Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393  
Quota: 100  
Importo: € 240.639,75  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Data: 09/10/2009  
N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240639,75 pari a Euro 1.203,20

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009  
Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396  
Quota: 100

Importo: € 200.000,00  
A favore di XX  
Contro BXXni  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 142.709,77  
Data: 03/11/2009  
N° repertorio: 17356  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 01/02/2010  
Reg. gen. 871 - Reg. part. 165  
Quota: 100

Importo: € 90.000,00  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 86.298,98  
Data: 20/01/2010  
N° repertorio: 78

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 90.000,00 pari a Euro 450,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 25/03/2010  
Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553  
Quota: 100

Importo: € 35.000,00  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.752,15  
Data: 01/03/2010  
N° repertorio: 6692

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 inferiore al minimale di euro 200,00. L'imposta adotta è pari a euro 200,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 07/05/2010  
Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847  
Quota: 100

Importo: € 60.000,00  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 38.406,74  
Data: 23/04/2010  
N° repertorio: 2316

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 14/07/2010

Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306

Quota: 100

Importo: € 120.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 30/05/2007

N° repertorio: 6240

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363

Quota: 100

Importo: € 143.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.413,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 24/11/2010

N° repertorio: 5921

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 143.000,00 pari a Euro 715,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973

Iscritto a Pistoia il 03/06/2015

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675

Quota: 100

Importo: € 454.150,76

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 227.075,38

Data: 28/05/2015

N° repertorio: 1300

N° raccolta: 4115

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75

### Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Pistoia il 05/01/2001

Reg. gen. 109 - Reg. part. 74

Quota: 100

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico dell'acquirente

- **Servitu' di Passo pedonale e carrabile**

Trascritto a Pistoia il 08/04/2003

Reg. gen. 3810 - Reg. part. 2331

Quota: 100

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico dell'acquirente

- **Costituzione di vincolo pertinenziale**

Trascritto a Pistoia il 15/03/2006

Reg. gen. 2573 - Reg. part. 1597

Quota: 100

A favore di XX

ControXX

Formalità a carico dell'acquirente

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

Trascritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7707 - Reg. part. 4955

Quota: 100

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli Euro 59,00, Note Euro 35,00

## NORMATIVA URBANISTICA

Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile).

Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di :

1) Pratica edilizia n° 38/1985 vedi Concessione edilizia n° 24 presentata in data 16/11/1984 prot. n° 5154 e rilasciata in data 17/10/1985 con all'interno pratica del Genio Civile n° 3770 prot. 7592 presentato in data 02/10/1985 e relativo Certificato di collaudo delle strutture n° 3770 del 25/10/1986 ritirato in data 19/11/1986 prot. 8323;

In seguito il fabbricato è stato interessato dai seguenti permessi comunali:

2) " Modifiche ai prospetti e tramezzature interne al fabbricato di civile abitazione"

Pratica Edilizia n° 19/1990 - Concessione per le esecuzione di opere n. 8/C presentata in data 12/08/1989 al prot. n° 3.999 e rilasciato in data 14/02/1990 e ritirato in data 16/03/1990;

3) DIA n° 73/2004 "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e FRAZIONAMENTO" ;

4) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 15 del 26/03/2005 quale variante in corso d'opera alla DIA n° 73/2004

"Ampliamento e Ristrutturazione edilizia" rilasciata in data 26/03/2005;

5) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 13 del 31/03/2006 quale variante in corso d'opera al PERMESSO DI COSTRUIRE n° 15 del 26/03/2005.

"Realizzazione di Garage ai sensi della legge n. 122/89 (legge Tognoli) rilasciata in data 31/03/2006 e ritirata in data 19/04/2006;

6) ATTESTAZIONE DI ABITABILTA'/AGIBILITA' prot. n° 811 del 18/01/2006;

7) DIA per Concessione a sanatoria n° 144/2008 protocollo n° 7641 del 20/05/2008;

8) Comunicazione istanza DIA prot. n° 11632 del 26/07/2008 (Integrazione a DIA per Concessione a sanatoria n° 144/2008 protocollo n° 7641 del 20/05/2008);

9) ATTESTAZIONE DI ABITABILTA'/AGIBILITA' prot. n° 11543 del 30/07/2009;

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai rilievi effettuati sul posto dopo attente misurazioni e una volta rimontato lo stato attuale dei luoghi e confrontati con quanto riportato nelle ultime licenze rilasciate sull'immobile dal Comune di Larciano sono emerse alcune difformità tra cui:

Mancanza di contro parete con coibentazione interna su muro di confine con altra unità immobiliare descritta al precedente LOTTO 1.

Errata rappresentazione della rampa scala esterna di collegamento tra resede e l'unità immobiliare in oggetto che attualmente è a 90° e non piegata su se stessa come rappresentato negli elaborati grafici allegati all'interno dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

Traslazione di parete divisoria del terrazzo con il terrazzo dell'immobile confinante identificato al precedente LOTTO 1.

Assenza di posto auto privato.

Gli impianti non risultano conformi alla normativa vigente ma comunque conformi all'epoca della loro realizzazione.

Si precisa che l'impianto elettrico dell'unità immobiliare in questione dovrebbe essere sezionato in quanto esiste unico impianto che alimenta tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare eseguito ad esclusione delle unità immobiliari precedentemente descritte nel LOTTO 1 e nel LOTTO 2. Detta modifica comporterebbe la realizzazione di un nuovo impianto elettrico ed installazione di un nuovo contatore enel, le spese occorrenti per tali modifiche ammonterebbero a circa euro 2.500,00 per la realizzazione di nuovo impianto comprensivo del relativo rilascio della Certificazione di Conformità dell'impianto stesso, mentre la spesa stimata per l'installazione del nuovo contatore ammonterebbe a circa euro 700,00.

Anche l'impianto idrico-sanitario dovrebbe essere a sua volta sezionato in quanto esiste un unico impianto che alimenta tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare eseguito con conseguente realizzazione di nuovo impianto indipendente con relativo nuovo contatore. Le spese occorrenti per tale modifica ammonterebbero a circa euro 500,00 per il sezionamento dell'impianto, circa euro 1200,00 per l'adeguamento del nuovo impianto idrico-sanitario comprensivo del relativo rilascio della DIRI ed infine circa euro 300,00 per l'installazione del nuovo contatore.

## SANATORIA EDILIZIA

Ad oggi sulla base del rilievo effettuato è emerso che, rispetto alla DIA a Sanatoria n° 144/2008 (Ultimo titolo abilitativo), le misure progettuali dichiarate non corrispondono allo stato di fatto.

Detto ciò allo stato attuale l'immobile non risulta conforme come non conforme risulta la cronologia delle tavole grafiche allegate ai precedenti atti amministrativi rilasciati (ad esempio lo stato licenziato rappresentato nei permessi successivi spesso non corrisponde allo stato concesso con il permesso precedente). A fronte di ciò in data 31/07/2017 ho provveduto ad inviare al Comune di LARCIANO, tramite posta PEC, richiesta di delucidazioni in merito alla procedura da adottare al fine di sanare gli abusi rilevati.



Successivamente il Comune di Larciano con comunicazione prot. n° 7671 dell' 11/08/2017 ha emesso "AVVIO DEL PROCEDIMENTO EX. ART. 7 della L. 241/1990 per verifica titoli e annullamento in autotutela di titoli abilitativi rilasciati a nome del sig.re XXsull' immobile posto in località Larciano, Via S.Caterina n. 238/240/250", recapitandolo ai sig.ri XX e TRIBUNALE DI PISTOIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI e per conoscenza al C.T.U.

In data 05/09/2017 il Comune di Larciano, nella persona del responsabile dell'Ufficio Unico Area Urbanistica arch. CHINNI Cinzia, inviata a mezzo posta PEC con comunicazione prot. n° 8260 risposta ai quesiti formulati dal C.T.U. . Il contenuto della risposta ai quesiti evidenziava il fatto che allo stato attuale non è possibile da parte dell'ufficio stabilire esattamente le procedure per la conformazione urbanistica delle opere eseguite in difformità , cosa che può essere eseguita soltanto sulla base di una effettiva richiesta da parte dei soggetti interessati e sulla base di idonei elaborati grafici in quanto con l'avvio del procedimento di cui sopra il Comune si riserva di verificare le difformità riscontrate ed eventuale conseguente ordinanza di ripristino nello stato originario dei luoghi oltre che revoca dei titoli edilizi rilasciati sulla base di presupposto dichiarati falsamente.

Pertanto ad oggi il C.T.U. non è in grado di formulare soluzioni certe sino a quando il Comune di Larciano, una volta eseguito il sopralluogo, stabilisca se esistono i presupposti per la presentazione di un nuovo Accertamento di Conformità a Sanatoria con annullamento in autotutela dei precedenti titoli abilitativi rilasciati oppure procedere con l'ordinanza di ripristino dello stato originario dei luoghi con conseguente annullamento dei precedenti titoli abilitativi rilasciati.

Si presume che il posto auto mancante non potrà essere realizzato secondo la morfologia dell'intero complesso immobiliare e pertanto in questi casi il Comune di Larciano, per mancata reperibilità degli spazi a parcheggio, prevede la monetizzazione come stabiliti dal vigente Regolamento per l'applicazione dl contributo sugli oneri di urbanizzazione, al costo di euro 2125,00 cadauno oltre alla sanzione pari all'importo di monetizzazione.

A fronte della complessità sul procedimento idoneo da adottare per sanare gli abusi rilevati e sino a quando il Comune di Larciano non fornirà le direttive necessarie per la definizione della pratica ad oggi non è possibile quantificare gli oneri professionali occorrenti per gli eventuali permessi comunali e probabile presentazione di nuove planimetrie catastali con relativo elaborato planimetrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante l'immobile pignorato sia facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità ad oggi non sussistono spese condominiali di arretrati da saldare.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

**TITOLARITÀ**

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

- XX

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

- XX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

**CONFINI**

A nord e a ovest proprietà XXa est resede a comune proprietàXX a sud Proprietà XX

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
<b>Abitazione</b>	28,38 mq	35,74 mq	1,00	35,74 mq	2,80 m	Seminterrato
<b>Giardino</b>	16,25 mq	16,25 mq	0,18	2,93 mq	0,00 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>38,67 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>38,67 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica di Larciano sul confine del Comune di Lamporecchio in località denominata "MUGHERINO", il tutto potenzialmente servito da luce, acqua e gas, ma tutt'oggi usufruisce solo di enel ed acqua mentre per il riscaldamento dei locali viene usata stufa con bombole GPL, per l'acqua calda scaldabagno elettrico mentre per la cucina viene alimentata da bombole GPL.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1993 al 22/06/1993	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 4 Categoria A3
Dal 28/05/1993 al 22/06/1993	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 2 Categoria C6
Dal 23/06/1993 al 16/12/1993	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A7
Dal 17/12/1993 al 10/12/2000	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A7
Dal 11/12/2000 al 01/10/2006	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A3
Dal 02/10/2006 al 02/03/2009	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 11 Categoria A7
Dal 03/03/2009 al 03/03/2010	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 22 Categoria A3
Dal 04/03/2010 al 01/11/2010	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 25 Categoria A8
Dal 02/11/2010 al 25/05/2017	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 31 Categoria A3

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	517	31		A3	7	2,5	32	126,53	Seminterrato	

A seguito di attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate alcune differenze tra la consistenza attuale dei beni e quella riportata al catasto e più precisamente:

- 1) Aperture di n. 2 porte comunicanti rispettivamente in due unità immobiliari diverse (sub. 30 e sub. 13).
- 2) Valore dell'altezza errata in planimetria riportata con ml. 2,70 mentre da rilievo effettuato la stessa è pari a ml. 2,80.
- 3) Realizzazione di cavedio con parete in cartongesso per passaggio tubazioni;
- 4) Realizzazione di lama di muratura di lunghezza pari a ml. 0,60.

Tali mancanze prevedono la presentazione di nuova planimetria all'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio

#### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati negli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma , c.p.c.

#### PATTI

L'Immobile risulta ad oggi abitato e in sufficienti condizioni .

Risulta in essere una scrittura privata definita "CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO" mai registrata all'Agenzia delle Entrate con allegata ricevuta posta 4 - poste italiane con data 17/02/2017, in cui risulta il sig.re XX in qualità di comodante ed il sig.re XXX in qualità di comodatario.

Si precisa che detto contratto è stato fornito dal soggetto esecutato sig.re XX

#### STATO CONSERVATIVO

L' Immobile ad oggi si presenta bisognoso di opere di manutenzione tipo verniciatura degli infissi, imbiancature dei vani interni e delle facciate esterne del fabbricato.

#### PARTI COMUNI

Per parti comuni dell'edificio si intende tutto ciò che è riportato nell'art. 1117 del codice civile.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile esecutato ha accesso direttamente dalla Via Santa Caterina civico 250 tramite resede a comune con altra unità immobiliare individuato all'NCEU del Comune di Larciano nel Foglio 4 - Mappale 517 - sub. 28.

Sullo stesso resede a comune è stata costituita una servitù di passo a favore dell' unità immobiliare meglio descritta nel precedente LOTTO 3.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile esecutato si presenta in discrete condizioni statiche in quanto realizzato con struttura intelaiata in c.a. composta da reticoli di travi e pilastri.

L'altezza dei locali interna è pari a ml. 2,80.

I solai sono il latero-cemento (Pignatte e travetti).

Le pareti esterne sono realizzate in forati pesanti mentre quelle interne in parte in forati leggeri e in parte in cartongesso.

I pavimenti interni sono in monocottura mentre quelli esterni sono realizzati in cotto.

Gli infissi esterni sono in Douglas porte e persiane.

Gli impianti non sono a norma rispetto alla vigenti leggi.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Lo schema smaltimenti liquami è collegato alla pubblica Via Santa Caterina.

L'approvvigionamento di acqua avviene attraverso la rete pubblica passante da un unico contatore generale e suddivisa per ogni unità abitativa tramite contatori interni divisionali.

L'acqua calda viene prodotta con l'utilizzo di piccolo scaldabagno sito nel sottoscala.

L'immobile è predisposto per l'allacciamento alla rete del metano ma attualmente per quanto concerne il riscaldamento viene utilizzata una stufa con bombola GPL.

A servizio dell'immobile insiste un giardino esclusivo pari a circa mq. 16,00.

Non esiste nè soffitta nè cantina all' interno della proprietà.

Si precisa che attualmente non esiste posto auto abbinato ma lo stesso è facilmente individuabile nell'unità immobiliare confinante contraddistinta all'NCEU del Comune di Larciano al Foglio 4 - Mappale 517 - Sub. 13.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

**Stato della causa in corso per il rilascio**

Immobile locato

L'immobile risulta ad oggi locato dal sig.re XX con contratto di comodato gratuito avente le date di inizio locazione al 01/01/2017. Si precisa che detto contratto è stato fornito dal soggetto esecutato sig.re XX

Il valore da prendere in considerazione attualmente per la locazione è pari a euro 200,00 mensili.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1983 al 22/06/1993	XX	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giulio Chiostrini	22/06/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	14/07/1983		2773
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/06/1993 al 16/12/1993	XX	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Lucia Piericcioli	23/06/1993	9182	2265
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	03/07/1993		3062
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		<b>Empoli</b>	09/07/1993	1308		
<b>Dal 17/12/1993 al 10/12/2000</b>	<b>IXX</b>	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Notaio Lucia Piericcioli</b>	17/12/1993	9879	2426	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Pistoia</b>	14/01/1994		289	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
<b>Empoli</b>	04/01/1994	23 serie 1				
<b>Dal 11/12/2000</b>	<b>XX</b>	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Notaio Lucia Piericcioli</b>	11/12/2000	17709	5836	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		<b>Pistoia</b>	05/01/2001		74	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
<b>Empoli</b>	29/12/2000	3430				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 12/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Pistoia il 10/09/2009

Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881

Quota: 100

Importo: € 400.000,00

A favore di CXX

Contro XX

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO

Data: 04/09/2009

N° repertorio: 7606

N° raccolta: 4042

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato il seguente versamento:

Versamento da effettuare Euro 35,00 Nota

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 21/10/2009

Reg. gen. 9329 - Reg. part. 2260

Quota: 100

Importo: € 204.639,75

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 204.639,75 pari a Euro 1.023,20

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 04/11/2009

Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375

Quota: 100

Importo: € 140.000,00

A favore di XX

ControXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 109.937,18

Data: 30/10/2009

N° repertorio: 1256

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393

Quota: 100

Importo: € 240.639,75

A favore diXX

Contro XX

Formalità a carico della procedura



Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240639,75 pari a Euro 1.203,20

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396

Quota: 100

Importo: € 200.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 142.709,77

Data: 03/11/2009

N° repertorio: 17356

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 01/02/2010

Reg. gen. 871 - Reg. part. 165

Quota: 100

Importo: € 90.000,00

A favore dXX

ControXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 86.298,98

Data: 20/01/2010

N° repertorio: 78

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 90.000,00 pari a Euro 450,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 25/03/2010

Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553

Quota: 100

Importo: € 35.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.752,15

Data: 01/03/2010

N° repertorio: 6692

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 inferiore al minimo pari a euro 200,00 Imposta applicata euro 200,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 07/05/2010

Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847

Quota: 100

Importo: € 60.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.406,74

Data: 23/04/2010

N° repertorio: 2316

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 14/07/2010

Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306

Quota: 100

Importo: € 120.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 30/05/2007

N° repertorio: 6240

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363

Quota: 100

Importo: € 143.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.413,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 24/11/2010

N° repertorio: 5921

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 143.000,00 pari a Euro 715,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973

Iscritto a Pistoia il 03/06/2015

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675

Quota: 100

Importo: € 454.150,76

A favore di XX

- ControXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 227.075,38  
Data: 28/05/2015  
N° repertorio: 1300  
N° raccolta: 4115  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di  
454.150,76 pari a Euro 2.270,75

### Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Pistoia il 05/01/2001  
Reg. gen. 109 - Reg. part. 74  
Quota: 100  
A favore di XX  
ControXX  
Formalità a carico dell'acquirente

- **Servitu' di Passo pedonale e carrabile**

Trascritto a Pistoia il 08/04/2003  
Reg. gen. 3810 - Reg. part. 2331  
Quota: 100  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico dell'acquirente

- **Costituzione di vincolo pertinenziale**

Trascritto a Pistoia il 15/03/2006  
Reg. gen. 2573 - Reg. part. 1597  
Quota: 100  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico dell'acquirente

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

Trascritto a Pistoia il 10/10/2011  
Reg. gen. 7707 - Reg. part. 4955  
Quota: 100  
A favore diXX  
Contro XXX  
Formalità a carico della procedura  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli Euro 59,00, Note Euro 35,00

### NORMATIVA URBANISTICA

Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017  
avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico

classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile).

Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di :

1) Pratica edilizia n° 38/1985 vedi Concessione edilizia n° 24 presentata in data 16/11/1984 prot. n° 5154 e rilasciata in data 17/10/1985 con all'interno pratica del Genio Civile n° 3770 prot. 7592 presentato in data 02/10/1985 e relativo Certificato di collaudo delle strutture n° 3770 del 25/10/1986 ritirato in data 19/11/1986 prot. 8323;

In seguito il fabbricato è stato interessato dai seguenti permessi comunali:

2) " Modifiche ai prospetti e tramezzature interne al fabbricato di civile abitazione"

Pratica Edilizia n° 19/1990 - Concessione per le esecuzione di opere n. 8/C presentata in data 12/08/1989 al prot. n° 3.999 e rilasciato in data 14/02/1990 e ritirato in data 16/03/1990;

3) DIA n° 73/2004 "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e FRAZIONAMENTO" ;

4) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 15 del 26/03/2005 quale variante in corso d'opera alla DIA n° 73/2004

"Ampliamento e Ristrutturazione edilizia" rilasciata in data 26/03/2005;

5) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 13 del 31/03/2006 quale variante in corso d'opera al PERMESSO DI COSTRUIRE n° 15 del 26/03/2005.

"Realizzazione di Garage ai sensi della legge n. 122/89 (legge Tognoli) rilasciata in data 31/03/2006 e ritirata in data 19/04/2006;

6) ATTESTAZIONE DI ABITABILTA'/AGIBILITA' prot. n° 811 del 18/01/2006;

7) DIA per Concessione a sanatoria n° 144/2008 protocollo n° 7641 del 20/05/2008;

8) Comunicazione istanza DIA prot. n° 11632 del 26/07/2008 (Integrazione a DIA per Concessione a sanatoria n° 144/2008 protocollo n° 7641 del 20/05/2008);

9) ATTESTAZIONE DI ABITABILTA'/AGIBILITA' prot. n° 11543 del 30/07/2009;

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai rilievi effettuati sul posto dopo attente misurazioni e una volta rimontato lo stato attuale dei luoghi e confrontati con quanto riportato nelle ultime licenze rilasciate sull'immobile dal Comune di Larciano sono emerse alcune difformità tra cui:

Mancanza di contro parete con coibentazione interna su muro di confine con altra unità immobiliare descritta al successivo LOTTO 6 comprensiva di apertura di collegamento.

Traslazione di parete divisoria tra vano w.c. e sottoscala oltre alla traslazione di apertura di collegamento con l'unità immobiliare descritta al successivo LOTTO 5.

Realizzazione di lama di muro avente spessore cm. 10 per un lunghezza di ml. 0,60.

Realizzazione di cavedio in cartongesso per il passaggio delle tubazioni.

Difformità relativa alle altezze dei locali pari a cm. 10 (altezza rilevata = ml. 2,80 mentre altezza licenziata = ml. 2,70).

Assenza di posto auto privato.

Gli impianti non risultano conformi alla normativa vigente ma comunque conformi all'epoca della loro realizzazione.

Si precisa che l'impianto elettrico dell'unità immobiliare in questione dovrebbe essere sezionato in quanto esiste unico impianto che alimenta tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare esecutato ad esclusione delle unità immobiliari precedentemente descritte nel LOTTO 1 e nel LOTTO 2. Detta modifica comporterebbe la realizzazione di un nuovo impianto elettrico ed installazione di un nuovo contatore enel, le spese occorrenti per tali modifiche ammonterebbero a circa euro 2.000,00 per la realizzazione di nuovo impianto comprensivo del relativo rilascio della Certificazione di Conformità dell'impianto stesso, mentre la spesa stimata per l'installazione del nuovo contatore ammonterebbe a circa euro 700,00.

Anche l'impianto idrico-sanitario dovrebbe essere a sua volta sezionato in quanto esiste un unico impianto che alimenta tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare esecutato con conseguente realizzazione di nuovo impianto indipendente con relativo nuovo contatore. Le spese occorrenti per tale modifica ammonterebbero a circa euro 500,00 per il sezionamento dell'impianto, circa euro 1000,00 per l'adeguamento del nuovo impianto idrico-sanitario comprensivo del relativo rilascio della DIRI ed infine circa euro 300,00 per l'installazione del nuovo contatore.

SANATORIA EDILIZIA

Ad oggi sulla base del rilievo effettuato è emerso che, rispetto alla DIA a Sanatoria n° 144/2008 (Ultimo titolo abilitativo), le misure progettuali dichiarate non corrispondono allo stato di fatto.

Detto ciò allo stato attuale l'immobile non risulta conforme come non conforme risulta la cronologia delle tavole grafiche allegate ai precedenti atti amministrativi rilasciati (ad esempio lo stato licenziato rappresentato nei permessi successivi spesso non corrisponde allo stato concessionato con il permesso precedente). A fronte di ciò in data 31/07/2017 ho provveduto ad inviare al Comune di LARCIANO, tramite posta PEC, richiesta di delucidazioni in merito alla procedura da adottare al fine di sanare gli abusi rilevati.

Successivamente il Comune di Larciano con comunicazione prot. n° 7671 dell' 11/08/2017 ha emesso "AVVIO DEL PROCEDIMENTO EX. ART. 7 della L. 241/1990 per verifica titoli e annullamento in autotutela di titoli abilitativi rilasciati a nome del sig.re XXsull' immobile posto in località Larciano, Via S.Caterina n. 238/240/250", recapitandolo ai sig.ri XX e TRIBUNALE DI PISTOIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI e per conoscenza al C.T.U.

In data 05/09/2017 il Comune di Larciano, nella persona del responsabile dell'Ufficio Unico Area Urbanistica arch. CHINNI Cinzia, inviata a mezzo posta PEC con comunicazione prot. n° 8260 risposta ai quesiti formulati dal C.T.U. . Il contenuto della risposta ai quesiti evidenziava il fatto che allo stato attuale non è possibile da parte dell'ufficio stabilire esattamente le procedure per la conformazione urbanistica delle opere eseguite in difformità, cosa che può essere eseguita soltanto sulla base di una effettiva richiesta da parte dei soggetti interessati e sulla base di idonei elaborati grafici in quanto con l'avvio del procedimento di cui sopra il Comune si riserva di verificare le difformità riscontrate ed eventuale conseguente ordinanza di ripristino nello stato originario dei luoghi oltre che revoca dei titoli edilizi rilasciati sulla base di presupposto dichiarati falsamente.

Pertanto ad oggi il C.T.U. non è in grado di formulare soluzioni certe sino a quando il Comune di Larciano, una volta eseguito il sopralluogo, stabilisca se esistono i presupposti per la presentazione di un nuovo Accertamento di Conformità a Sanatoria con annullamento in autotutela dei precedenti titoli abilitativi rilasciati oppure procedere con l'ordinanza di ripristino dello stato originario dei luoghi con conseguente annullamento dei precedenti titoli abilitativi rilasciati.

Si presume che il posto auto mancante potrebbe essere facilmente individuabile nell'unità immobiliare confinante meglio descritta al successivo LOTTO 6 in quanto già collegato alla stessa con apertura di collegamento.

A fronte della complessità sul procedimento idoneo da adottare per sanare gli abusi rilevati e sino a quando il Comune di Larciano non fornirà le direttive necessarie per la definizione della pratica ad oggi non è possibile quantificare gli oneri professionali occorrenti per gli eventuali permessi comunali e probabile presentazione di nuove planimetrie catastali con relativo elaborato planimetrico.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante l'immobile pignorato sia facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità ad oggi non sussistono spese condominiali di arretrati da saldare.

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- XX

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

- XXX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

### CONFINI

A nord, Sud, Est ed ovest proprietà Busoni Giovanni .

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,13 mq	35,11 mq	1,00	35,11 mq	2,80 m	Seminterrato
Giardino	30,86 mq	30,86 mq	0,18	5,55 mq	0,00 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica di Larciano sul confine del Comune di Lamporecchio in località denominata "MUGHERINO", il tutto potenzialmente servito da luce, acqua e gas, ma tutt'oggi usufruisce solo di enel ed acqua mentre per il riscaldamento dei locali viene usata stufa a pellet, per l'acqua calda scaldabagno elettrico mentre per la cucina viene alimentata da bombole GPL.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1993 al 22/06/1993	XXXA	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 2 Categoria C6
Dal 28/05/1993 al 22/06/1993	XX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 4 Categoria A3
Dal 23/06/1993 al 16/12/1993	XXXX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 2 Categoria C6
Dal 23/06/1993 al 16/12/1993	XXX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 4 Categoria A3
Dal 17/12/1993 al 10/12/2000	XXX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A7
Dal 11/12/2000 al 01/10/2006	XX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A3
Dal 02/10/2006 al 02/03/2009	XX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 11 Categoria A7
Dal 03/03/2009 al 03/03/2010	XX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 21 Categoria A3
Dal 04/03/2010 al 01/11/2010	BXX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 25 Categoria A8
Dal 02/11/2010 al 25/05/2017	XX	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 517, Sub. 30 Categoria A3

### DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	517	30		A3	7	2,5	33	126,53	Seminterrato	

### Corrispondenza catastale

A seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate alcune differenze tra la consistenza attuale dei beni e quella riportata al catasto e più precisamente:

- 1) Apertura su muro di confine per collegare l'unità immobiliare (LOTTO 5) con altra unità immobiliare (Monocale LOTTO 4 Foglio 4 mappale 517 sub. 31).
- 2) Demolizione di parete divisoria del ripostiglio e di piccola lama di muro.
- 3) Diversa altezza dei locali h = ml. 2,80 anziché h = ml. 2,70.

Tali mancanze prevedono la presentazione di nuova planimetria all'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati negli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma , c.p.c.

### PATTI

L'Immobile risulta ad oggi abitato e in sufficienti condizioni .

Risulta in essere una scrittura privata definita "CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO" mai registrata all'Agenzia delle Entrate con allegata ricevuta posta 4 - poste italiane con data 17/02/2017, in cui risulta il sig.re XXX in qualità di comodante ed il sig.re XXX in qualità di comodatario.

Si precisa che detto contratto è stato fornito dal soggetto esecutato sig.re XX

### STATO CONSERVATIVO

L'Immobile ad oggi si presenta bisognoso di opere di manutenzione tipo verniciatura degli infissi, imbiancature dei vani interni e delle facciate esterne del fabbricato.

## PARTI COMUNI

Per parti comuni dell'edificio si intende tutto ciò che è riportato nell'art. 1117 del codice civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile esecutato ha accesso direttamente dalla Via Santa Caterina civico 250 tramite resede a comune con altra unità immobiliare individuato all'NCEU del Comune di Larciano nel Foglio 4 - Mappale 517 - sub. 28.

Sullo stesso resede a comune è stata costituita una servitù di passo a favore dell' unità immobiliare meglio descritta nel precedente LOTTO 3.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile esecutato si presenta in discrete condizioni statiche in quanto realizzato con struttura intelaiata in c.a. composta da reticoli di travi e pilastri.

L'altezza dei locali interna è pari a ml. 2,80.

I solai sono il latero-cemento (Pignatte e travetti).

Le pareti esterne sono realizzate in forati pesanti mentre quelle interne in parte in forati leggeri e in parte in cartongesso.

I pavimenti interni sono in monocottura mentre quelli esterni sono realizzati in cotto.

Gli infissi esterni sono costituiti da portoncino blindato.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e vetro (porta w.c.).

Gli impianti non sono a norma rispetto alla vigenti leggi.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Lo schema smaltimenti liquami è collegato alla pubblica Via Santa Caterina.

L'approvvigionamento di acqua avviene attraverso la rete pubblica passante da un unico contatore generale e suddivisa per ogni unità abitativa tramite contatori interni divisionali.

L'acqua calda viene prodotta con l'utilizzo di piccolo scaldabagno sito nel w.c.

L'immobile è predisposto per l'allacciamento alla rete del metano ma attualmente per quanto concerne il riscaldamento viene utilizzata una stufa a pellet.

A servizio dell'immobile insiste un giardino esclusivo pari a circa mq. 31,00.

Non esiste nè soffitta nè cantina all' interno della proprietà.

Si precisa che attualmente non esiste posto auto abbinato ma lo stesso è facilmente individuabile nell'unità immobiliare confinante contraddistinta all'NCEU del Comune di Larciano al Foglio 4 - Mappale 517 - Sub. 33 precisando che detto abbinamento è possibile soltanto in cui venga ripristinato lo stato originario dei luoghi come rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

*Stato della causa in corso per il rilascio*

Immobile locato

L'immobile risulta ad oggi locato dal sig.reXX con contratto di comodato gratuito avente le date di inizio locazione al 01/10/2016. Si precisa che detto contratto è stato fornito dal soggetto esecutato sig.re XX

Il valore da prendere in considerazione attualmente per la locazione è pari a euro 200,00 mensili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1983 al 22/06/1993	XX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Chiostrini	22/06/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	14/07/1983		2773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	07/07/1983	1754	
Dal 23/06/1993 al	XXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

16/12/1993					
		<b>Notaio Lucia Piericcioli</b>	23/06/1993	9182	2265
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Pistoia</b>	03/07/1993		3062
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Empoli</b>	09/07/1993	1308			
Dal 17/12/1993 al 10/12/2000	XX	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Notaio Lucia Piericcioli</b>	17/12/1993	9879	2426
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Pistoia</b>	14/01/1994		289
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
<b>Empoli</b>	04/01/1994	23 serie 1			
Dal 11/12/2000	BXX	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Notaio Lucia Piericcioli</b>	11/12/2000	17709	5836
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Pistoia</b>	05/01/2001		74
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
<b>Empoli</b>	29/12/2000	3430			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 12/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Pistoia il 10/09/2009  
Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881  
Quota: 100  
Importo: € 400.000,00  
A favore di X  
Contro X  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO  
Data: 04/09/2009  
N° repertorio: 7606  
N° raccolta: 4042  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato il seguente versamento:  
Euro 35,00 Nota
- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE  
Iscritto a Pistoia il 21/10/2009  
Reg. gen. 9329 - Reg. part. 2260  
Quota: 100  
Importo: € 204.639,75  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Data: 09/10/2009  
N° repertorio: 1492  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 204.639,75 pari a Euro 1.023,20
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 04/11/2009  
Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375  
Quota: 100  
Importo: € 140.000,00  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 109.937,18  
Data: 30/10/2009

N° repertorio: 1256

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393

Quota: 100

Importo: € 240.639,75

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240639,75 pari a Euro 1.203,20

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396

Quota: 100

Importo: € 200.000,00

A favore di XX

Contro BXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 142.709,77

Data: 03/11/2009

N° repertorio: 17356

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 01/02/2010

Reg. gen. 871 - Reg. part. 165

Quota: 100

Importo: € 90.000,00

A favore di XX

Contro BXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 86.298,98

Data: 20/01/2010

N° repertorio: 78

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 90.000,00 pari a Euro 450,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 25/03/2010

Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553

Quota: 100

Importo: € 35.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.752,15

Data: 01/03/2010

N° repertorio: 6692

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 inferiore al minimale paria euro 200,00. L'imposta da applicare sarà pari a euro 200,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 07/05/2010

Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847

Quota: 100

Importo: € 60.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.406,74

Data: 23/04/2010

N° repertorio: 2316

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 14/07/2010

Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306

Quota: 100

Importo: € 120.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 30/05/2007

N° repertorio: 6240

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli Euro 35,00, 0,50% su importo di 120.000,00 pari a Euro 600,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363

Quota: 100

Importo: € 143.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.413,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 24/11/2010

N° repertorio: 5921

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 143.000,00 pari a Euro 715,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973

Iscritto a Pistoia il 03/06/2015

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675

Quota: 100

Importo: € 454.150,76

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 227.075,38

Data: 28/05/2015

N° repertorio: 1300

N° raccolta: 4115

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75

#### Trascrizioni

- **Compravendita**

Trascritto a Pistoia il 05/01/2001

Reg. gen. 109 - Reg. part. 74

Quota: 100

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico dell'acquirente

- **Servitu' di Passo pedonale e carrabile**

Trascritto a Pistoia il 08/04/2003

Reg. gen. 3810 - Reg. part. 2331

Quota: 100

A favore di XX

Contro BXX

Formalità a carico dell'acquirente

- **Costituzione di vincolo pertinenziale**

Trascritto a Pistoia il 15/03/2006

Reg. gen. 2573 - Reg. part. 1597

Quota: 100

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico dell'acquirente

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

Trascritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7707 - Reg. part. 4955

Quota: 100



## NORMATIVA URBANISTICA

Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile).

Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di :

1) Pratica edilizia n° 38/1985 vedi Concessione edilizia n° 24 presentata in data 16/11/1984 prot. n° 5154 e rilasciata in data 17/10/1985 con all'interno pratica del Genio Civile n° 3770 prot. 7592 presentato in data 02/10/1985 e relativo Certificato di collaudo delle strutture n° 3770 del 25/10/1986 ritirato in data 19/11/1986 prot. 8323;

In seguito il fabbricato è stato interessato dai seguenti permessi comunali:

2) " Modifiche ai prospetti e tramezzature interne al fabbricato di civile abitazione"

Pratica Edilizia n° 19/1990 - Concessione per le esecuzione di opere n. 8/C presentata in data 12/08/1989 al prot. n° 3.999 e rilasciato in data 14/02/1990 e ritirato in data 16/03/1990;

3) DIA n° 73/2004 "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e FRAZIONAMENTO" ;

4) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 15 del 26/03/2005 quale variante in corso d'opera alla DIA n° 73/2004

"Ampliamento e Ristrutturazione edilizia" rilasciata in data 26/03/2005;

5) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 13 del 31/03/2006 quale variante in corso d'opera al PERMESSO DI COSTRUIRE n° 15 del 26/03/2005.

"Realizzazione di Garage ai sensi della legge n. 122/89 (legge Tognoli) rilasciata in data 31/03/2006 e ritirata in data 19/04/2006;

6) ATTESTAZIONE DI ABITABILTA'/AGIBILITA' prot. n° 811 del 18/01/2006;

7) DIA per Concessione a sanatoria n° 144/2008 protocollo n° 7641 del 20/05/2008;

8) Comunicazione istanza DIA prot. n° 11632 del 26/07/2008 (Integrazione a DIA per Concessione a sanatoria n° 144/2008 protocollo n° 7641 del 20/05/2008);

9) ATTESTAZIONE DI ABITABILTA'/AGIBILITA' prot. n° 11543 del 30/07/2009;



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai rilievi effettuati sul posto dopo attente misurazioni e una volta rimontato lo stato attuale dei luoghi e confrontati con quanto riportato nelle ultime licenze rilasciate sull'immobile dal Comune di Larciano sono emerse alcune difformità tra cui:

Mancanza di parete divisoria tra la zona giorno ed il ripostiglio.

Traslazione di porta di collegamento su muratura confinante con l'unità immobiliare meglio descritta al precedente LOTTO 4.

Traslazione di pareti divisorie tra con l'unità immobiliare descritta al successivo LOTTO 7.

Assenza di posto auto privato.

Difformità relativa alle altezze dei locali pari a cm. 10 (altezza rilevata = ml. 2,80 mentre altezza licenziata = ml. 2,70).

Gli impianti non risultano conformi alla normativa vigente ma comunque conformi all'epoca della loro realizzazione.

Si precisa che l'impianto elettrico dell'unità immobiliare in questione dovrebbe essere sezionato in quanto esiste unico impianto che alimenta tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare eseguito ad esclusione delle unità immobiliari precedentemente descritte nel LOTTO 1 e nel LOTTO 2. Detta modifica comporterebbe la realizzazione di un nuovo impianto elettrico ed installazione di un nuovo contatore enel, le spese occorrenti per tali modifiche ammonterebbero a circa euro 2.000,00 per la realizzazione di nuovo impianto comprensivo del relativo rilascio della Certificazione di Conformità dell'impianto stesso, mentre la spesa stimata per l'installazione del nuovo contatore ammonterebbe a circa euro 700,00.

Anche l'impianto idrico-sanitario dovrebbe essere a sua volta sezionato in quanto esiste un unico impianto che alimenta tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare eseguito con conseguente realizzazione di nuovo impianto indipendente con relativo nuovo contatore. Le spese occorrenti per tale modifica ammonterebbero a circa euro 500,00 per il sezionamento dell'impianto,

circa euro 1000,00 per l'adeguamento del nuovo impianto idrico-sanitario comprensivo del relativo rilascio della DIRI ed infine circa euro 300,00 per l'installazione del nuovo contatore.

## SANATORIA EDILIZIA

Ad oggi sulla base del rilievo effettuato è emerso che, rispetto alla DIA a Sanatoria n° 144/2008 (Ultimo titolo abilitativo), le misure progettuali dichiarate non corrispondono allo stato di fatto.

Detto ciò allo stato attuale l'immobile non risulta conforme come non conforme risulta la cronologia delle tavole grafiche allegate ai precedenti atti amministrativi rilasciati (ad esempio lo stato licenziato rappresentato nei permessi successivi spesso non corrisponde allo stato concesso con il permesso precedente). A fronte di ciò in data 31/07/2017 ho provveduto ad inviare al Comune di LARCIANO, tramite posta PEC, richiesta di delucidazioni in merito alla procedura da adottare al fine di sanare gli abusi rilevati.

Successivamente il Comune di Larciano con comunicazione prot. n° 7671 dell' 11/08/2017 ha emesso "AVVIO DEL PROCEDIMENTO EX. ART. 7 della L. 241/1990 per verifica titoli e annullamento in autotutela di titoli abilitativi rilasciati a nome del sig.reXX sull' immobile posto in località Larciano, Via S.Caterina n. 238/240/250", recapitandolo ai sig.ri XXX

e TRIBUNALE DI PISTOIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI e per conoscenza al C.T.U.

In data 05/09/2017 il Comune di Larciano, nella persona del responsabile dell'Ufficio Unico Area Urbanistica arch. CHINNI Cinzia, inviata a mezzo posta PEC con comunicazione prot. n° 8260 risposta ai quesiti formulati dal C.T.U. . Il contenuto della risposta ai quesiti evidenziava il fatto che allo stato attuale non è possibile da parte dell'ufficio stabilire esattamente le procedure per la conformazione urbanistica delle opere eseguite in difformità, cosa che può essere eseguita soltanto sulla base di una effettiva richiesta da parte dei soggetti interessati e sulla base di idonei elaborati grafici in quanto con l'avvio del procedimento di cui sopra il Comune si riserva di verificare le difformità riscontrate ed eventuale conseguente ordinanza di ripristino nello stato originario dei luoghi oltre che revoca dei titoli edilizi rilasciati sulla base di presupposto dichiarati falsamente.

Pertanto ad oggi il C.T.U. non è in grado di formulare soluzioni certe sino a quando il Comune di Larciano, una volta eseguito il sopralluogo, stabilisca se esistono i presupposti per la presentazione di un nuovo Accertamento di Conformità a Sanatoria con annullamento in autotutela dei precedenti titoli abilitativi rilasciati oppure procedere con l'ordinanza di ripristino dello stato originario dei luoghi con conseguente annullamento dei precedenti titoli abilitativi rilasciati.

Si presume che il posto auto mancante potrebbe essere facilmente individuabile nell'unità immobiliare confinante meglio descritta al successivo LOTTO 7 precisando che detto abbinamento è possibile soltanto in cui venga ripristinato lo stato originario dei luoghi come rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

A fronte della complessità sul procedimento idoneo da adottare per sanare gli abusi rilevati e sino a quando il Comune di Larciano non fornirà le direttive necessarie per la definizione della pratica ad oggi non è possibile quantificare gli oneri professionali occorrenti per gli eventuali permessi comunali e probabile presentazione di nuove planimetrie catastali con relativo elaborato planimetrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante l'immobile pignorato sia facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità ad oggi non sussistono spese condominiali di arretrati da saldare.

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- XX

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

- XX)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

## CONFINI

A nord e ad est proprietà XX a sud proprietà XX, ad ovest resede a comune ai sub. n. 13 e 26 mappale 517 del foglio 4 (Bene comune non censibile) di proprietàXX

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	17,95 mq	21,41 mq	1,00	21,41 mq	2,80 m	Seminterrato
Cortile	11,73 mq	11,73 mq	0,18	2,11 mq	0,00 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica di Larciano sul confine del Comune di Lamporecchio in località denominata "MUGHERINO", il tutto potenzialmente servito da luce, acqua e gas, ma tutt'oggi usufruisce solo di enel.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/1993 al 22/06/1993	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 2 Categoria C6
Dal 23/06/1993 al 16/12/1993	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 2 Categoria C6
Dal 17/12/1993 al 10/12/2000	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 5 Categoria C6
Dal 11/12/2000 al 01/10/2006	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 5 Categoria C6
Dal 02/10/2006 al 02/03/2009	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 13 Categoria C6
Dal 03/03/2009 al 03/03/2010	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 13 Categoria C6
Dal 04/03/2010 al 01/11/2010	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 13 Categoria C6
Dal 02/11/2010 al 25/05/2017	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 13 Categoria C6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	517	13		C6	4	18	23	69,72	Seminterrato	

**Corrispondenza catastale**

A seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate alcune differenze tra la consistenza attuale dei beni e quella riportata al catasto e più precisamente:

- 1) Apertura su muro di confine per collegare l'unità immobiliare (LOTTO 6) con altra unità immobiliare (Monocale LOTTO 4 Foglio 4 mappale 517 sub. 31).
- 2) Diversa altezza dei locali h = ml. 2,80 anziché h = ml. 2,70.

Tali mancanze prevedono la presentazione di nuova planimetria all'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio.

Sono stati esaminati negli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma , c.p.c.

**PATTI**

L'Immobile risulta ad oggi adibito ad autorimesa.

Attualmente tale locale è sempre a disposizione del sig.re Busoni Giovanni , non risulta occupato da terze persone.

**STATO CONSERVATIVO**

L' Immobile ad oggi si presenta bisognoso di opere di manutenzione in merito alla funzionalità del basculante difettoso nell'apertura. Carente di imbiancatura interna ed esterna.

## PARTI COMUNI

Per parti comuni dell'edificio si intende tutto ciò che è riportato nell'art. 1117 del codice civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile esecutato ha accesso direttamente dalla Via Santa Caterina civico 238 tramite resede a comune (Foglio 4 mappale 517 sub. 14) con altra unità immobiliare (foglio 4 mappale 517 sub. 26).

Sullo stesso resede a comune insiste un diritto di passo pedonale e carrabile a favore dell'unità immobiliare di proprietà del sig.re XXXXX, contraddistinta al catasto nel Foglio 4 mappale 517 sub. 8 ed a favore dell'unità immobiliare descritta al successivo LOTTO 7.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile esecutato si presenta in discrete condizioni statiche in quanto realizzato con struttura intelaiata in c.a. composta da reticoli di travi e pilastri.

L'altezza dei locali interna è pari a ml. 2,80.

I solai sono il latero-cemento (Pignatte e travetti).

Le pareti esterne sono realizzate in forati pesanti mentre la parete divisoria interna che lo divide dal monolocale risulta essere realizzata in cartongesso.

I pavimenti interni sono in monocottura mentre quelli esterni sono realizzati in autobloccanti.

L'apertura per l'accesso all' autorimessa avviene attraverso Basculante (ml. 2,20x ml.3,00).

La porta interna è in legno tamburato.

Gli impianti non sono a norma rispetto alla vigenti leggi.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

A servizio dell'immobile insiste un resede esclusivo pari a circa mq. 12,00.

Non esiste nè soffitta nè cantina all' interno della proprietà.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il garage risulta ad oggi utilizzato direttamente dal proprietario esecutato sig.reXXXX

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1983 al 22/06/1993	XX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Chiostrini	22/06/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	14/07/1983		2773
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pistoia	07/07/1983	1754			
Dal 23/06/1993 al 16/12/1993	XX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucia Piericcioli	23/06/1993	9182	2265
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	03/07/1993		3062
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Empoli	09/07/1993	1308			
Dal 17/12/1993 al 10/12/2000	XX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucia Piericcioli	17/12/1993	9879	2426
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	14/01/1994		289
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Empoli	04/01/1994	23 serie 1			
Dal 11/12/2000	XXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	<b>Notaio Lucia Piericcioli</b>	11/12/2000	17709	5836
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Pistoia</b>	05/01/2001		74
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	<b>Empoli</b>	29/12/2000	3430	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 12/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a Pistoia il 10/09/2009  
 Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881  
 Quota: 100  
 Importo: € 400.000,00  
 A favore di XXX  
 ControXX  
 Formalità a carico dell'acquirente  
 Capitale: € 200.000,00  
 Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO  
 Data: 04/09/2009  
 N° repertorio: 7606  
 N° raccolta: 4042  
 Note: Per la cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato il seguente versamento:  
 Euro 35,00 Nota
- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE  
 Iscritto a Pistoia il 21/10/2009

Reg. gen. 9329 - Reg. part. 2260

Quota: 100

Importo: € 204.639,75

A favore di XX

ControXX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 204.639,75 pari a Euro 1.023,20

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 04/11/2009

Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375

Quota: 100

Importo: € 140.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 109.937,18

Data: 30/10/2009

N° repertorio: 1256

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393

Quota: 100

Importo: € 240.639,75

A favore diXX

ControXXXX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240639,75 pari a Euro 1.203,20

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396

Quota: 100

Importo: € 200.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 142.709,77

Data: 03/11/2009

N° repertorio: 17356

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 01/02/2010

Reg. gen. 871 - Reg. part. 165

Quota: 100

Importo: € 90.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 86.298,98

Data: 20/01/2010

N° repertorio: 78

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 90.000,00 pari a Euro 450,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 25/03/2010

Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553

Quota: 100

Importo: € 35.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.752,15

Data: 01/03/2010

N° repertorio: 6692

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00 Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 inferiore al minimale pari a euro 200,00. L'imposta da applicare sarà pari a euro 200,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 07/05/2010

Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847

Quota: 100

Importo: € 60.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.406,74

Data: 23/04/2010

N° repertorio: 2316

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 14/07/2010

Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306

Quota: 100

Importo: € 120.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 30/05/2007

N° repertorio: 6240

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363

Quota: 100

Importo: € 143.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.413,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 24/11/2010

N° repertorio: 5921

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 143.000,00 pari a Euro 715,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973

Iscritto a Pistoia il 03/06/2015

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675

Quota: 100

Importo: € 454.150,76

A favore di XX

Contro BXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 227.075,38

Data: 28/05/2015

N° repertorio: 1300

N° raccolta: 4115

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75

- **Compravendita**

Trascritto a Pistoia il 05/01/2001

Reg. gen. 109 - Reg. part. 74

Quota: 100

A favore di BXX

Contro IXX  
Formalità a carico dell'acquirente

- **Servitu' di Passo pedonale e carrabile**

Trascritto a Pistoia il 08/04/2003  
Reg. gen. 3810 - Reg. part. 2331  
Quota: 100  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico dell'acquirente

- **Costituzione di vincolo pertinenziale**

Trascritto a Pistoia il 15/03/2006  
Reg. gen. 2573 - Reg. part. 1597  
Quota: 100  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico dell'acquirente

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

Trascritto a Pistoia il 10/10/2011  
Reg. gen. 7707 - Reg. part. 4955  
Quota: 100  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli Euro 59,00, Note Euro 35,00

## NORMATIVA URBANISTICA

Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile).

Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di :

1) Pratica edilizia n° 38/1985 vedi Concessione edilizia n° 24 presentata in data 16/11/1984 prot. n° 5154 e rilasciata in data 17/10/1985 con all'interno pratica del Genio Civile n° 3770 prot. 7592

presentato in data 02/10/1985 e relativo Certificato di collaudo delle strutture n° 3770 del 25/10/1986 ritirato in data 19/11/1986 prot. 8323;

In seguito il fabbricato è stato interessato dai seguenti permessi comunali:

2) " Modifiche ai prospetti e tramezzature interne al fabbricato di civile abitazione"

Pratica Edilizia n° 19/1990 - Concessione per le esecuzione di opere n. 8/C presentata in data 12/08/1989 al prot. n° 3.999 e rilasciato in data 14/02/1990 e ritirato in data 16/03/1990;

3) DIA n° 73/2004 "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e FRAZIONAMENTO" ;

4) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 15 del 26/03/2005 quale variante in corso d'opera alla DIA n° 73/2004

"Ampliamento e Ristrutturazione edilizia" rilasciata in data 26/03/2005;

5) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 13 del 31/03/2006 quale variante in corso d'opera al PERMESSO DI COSTRUIRE n° 15 del 26/03/2005.

"Realizzazione di Garage ai sensi della legge n. 122/89 (legge Tognoli) rilasciata in data 31/03/2006 e ritirata in data 19/04/2006;

6) ATTESTAZIONE DI ABITABILTA'/AGIBILITA' prot. n° 811 del 18/01/2006;

7) DIA per Concessione a sanatoria n° 144/2008 protocollo n° 7641 del 20/05/2008;

8) Comunicazione istanza DIA prot. n° 11632 del 26/07/2008 (Integrazione a DIA per Concessione a sanatoria n° 144/2008 protocollo n° 7641 del 20/05/2008);

9) ATTESTAZIONE DI ABITABILTA'/AGIBILITA' prot. n° 11543 del 30/07/2009;

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai rilievi effettuati sul posto dopo attente misurazioni e una volta rimontato lo stato attuale dei luoghi e confrontati con quanto riportato nelle ultime licenze rilasciate sull'immobile dal Comune di Larciano sono emerse alcune difformità tra cui:

Mancanza di contro parete con coibentazione interna su muro di confine con altra unità immobiliare descritta al precedente LOTTO 4 comprensiva di apertura di collegamento.

Differmità relativa alle altezze dei locali pari a cm. 10 (altezza rilevata = ml. 2,80 mentre altezza licenziata = ml. 2,70).

Gli impianti non risultano conformi alla normativa vigente ma comunque conformi all'epoca della loro realizzazione.

Si precisa che l'impianto elettrico dell'unità immobiliare in questione dovrebbe essere sezionato in quanto esiste unico impianto che alimenta tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare esecutato ad esclusione delle unità immobiliari precedentemente descritte nel LOTTO 1 e nel LOTTO 2. Detta modifica comporterebbe la realizzazione di un nuovo impianto elettrico ed installazione di un nuovo contatore enel, le spese occorrenti per tali modifiche ammonterebbero a circa euro 500,00 per la realizzazione di nuovo impianto comprensivo del relativo rilascio della Certificazione di Conformità dell'impianto stesso, mentre la spesa stimata per l'installazione del nuovo contatore ammonterebbe a circa euro 700,00. Si precisa che la realizzazione del nuovo impianto elettrico e la conseguente installazione di nuovo contatore non sarebbe necessaria in quanto si prevede che l'unità immobiliare in oggetto venga abbinata all'unità immobiliare precedentemente descritta al LOTTO 4 in quanto quest'ultima risulta carente di posto auto.

#### SANATORIA EDILIZIA

Ad oggi sulla base del rilievo effettuato è emerso che, rispetto alla DIA a Sanatoria n° 144/2008 (Ultimo titolo abilitativo), le misure progettuali dichiarate non corrispondono allo stato di fatto.

Detto ciò allo stato attuale l'immobile non risulta conforme come non conforme risulta la cronologia delle tavole grafiche allegate ai precedenti atti amministrativi rilasciati (ad esempio lo stato licenziato rappresentato nei permessi successivi spesso non corrisponde allo stato concessionato con il permesso precedente). A fronte di ciò in data 31/07/2017 ho provveduto ad inviare al Comune di LARCIANO, tramite posta PEC, richiesta di delucidazioni in merito alla procedura da adottare al fine di sanare gli abusi rilevati.

Successivamente il Comune di Larciano con comunicazione prot. n° 7671 dell' 11/08/2017 ha emesso "AVVIO DEL PROCEDIMENTO EX. ART. 7 della L. 241/1990 per verifica titoli e annullamento in autotutela di titoli abilitativi rilasciati a nome del sig.re XX sull' immobile posto in località Larciano, Via S.Caterina n. 238/240/250", recapitandolo ai sig.ri XX e TRIBUNALE DI PISTOIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI e per conoscenza al C.T.U.

In data 05/09/2017 il Comune di Larciano, nella persona del responsabile dell'Ufficio Unico Area Urbanistica arch. CHINNI Cinzia, inviata a mezzo posta PEC con comunicazione prot. n° 8260 risposta ai quesiti formulati dal C.T.U. . Il contenuto della risposta ai quesiti evidenziava il fatto che allo stato attuale non è possibile da parte dell'ufficio stabilire esattamente le procedure per la conformazione urbanistica delle opere eseguite in difformità, cosa che può essere eseguita soltanto sulla base di una effettiva richiesta da parte dei soggetti interessati e sulla base di idonei elaborati grafici in quanto con l'avvio del procedimento di cui sopra il Comune si riserva di verificare le difformità riscontrate ed eventuale conseguente ordinanza di ripristino nello stato originario dei luoghi oltre che revoca dei titoli edilizi rilasciati sulla base di presupposto dichiarati falsamente.

Pertanto ad oggi il C.T.U. non è in grado di formulare soluzioni certe sino a quando il Comune di Larciano, una volta eseguito il sopralluogo, stabilisca se esistono i presupposti per la presentazione di un nuovo Accertamento di Conformità a Sanatoria con annullamento in autotutela dei precedenti titoli abilitativi rilasciati oppure procedere con l'ordinanza di ripristino dello stato originario dei luoghi con conseguente annullamento dei precedenti titoli abilitativi rilasciati.

A fronte della complessità sul procedimento idoneo da adottare per sanare gli abusi rilevati e sino a quando il Comune di Larciano non fornirà le direttive necessarie per la definizione della pratica ad oggi non è possibile quantificare gli oneri professionali occorrenti per gli eventuali permessi comunali e probabile presentazione di nuove planimetrie catastali con relativo elaborato planimetrico.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante l'immobile pignorato sia facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità ad oggi non sussistono spese condominiali di arretrati da saldare.

#### LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

- XX

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

- XX1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



## CONFINI

A nord , Sud , est ed ovest proprietà XX

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,91 mq	22,87 mq	1,00	22,87 mq	2,80 m	Seminterrato
Cortile	15,70 mq	15,70 mq	0,18	2,83 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				25,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona periferica di Larciano sul confine del Comune di Lamporecchio in località denominata "MUGHERINO", il tutto servito da impianto elettrico.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/2006 al 02/03/2009	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 12 Categoria C6
Dal 03/03/2009 al 03/03/2010	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 24 Categoria C6
Dal 04/03/2010 al 01/11/2010	XX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 25 Categoria A8
Dal 02/11/2010 al 25/05/2017	XXX	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 517, Sub. 33 Categoria C6

L'Elaborato planimetrico depositato al catasto in data 03/03/2009 prot. n° PT0033076 riporta dati incongruenti tra loro, infatti sull'elaborato planimetrico la rimessa è contraddistinta dal sub. 12 mentre nella tavola elenco subalterni il sub. 12 è soppresso e dallo stesso si crea il sub. 24

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	517	33		C6	1	30	26	72,82	Seminterrato	

**Corrispondenza catastale**

A seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate alcune differenze tra la consistenza attuale dei beni e quella riportata al catasto e più precisamente:

- 1) Realizzazione di n° 2 finestre sul muro perimetrale in sostituzione dell' apertura di accesso al garage;
- 2) Diversa altezza dei locali h = ml. 2,80 anziché h = ml. 2,70.

Tali mancanze prevedono la presentazione di nuova planimetria all'Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Pistoia - Territorio

Sono stati esaminati negli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma , c.p.c.

**PATTI**

L'Immobile risulta ad oggi trasformato da garage in n° 2 camere abbinata all'unità immobiliare adiacente (monolocale)sempre di proprietà del sig.re XXmeglio descritta nel precedente LOTTO 5.

Attualmente la rimessa trasformata in vani civili è occupata dal sig.re XX in forza di scrittura privata definita "CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO" mai registrata all'Agenzia delle Entrate con allegata ricevuta posta 4 - poste italiane con data 17/02/2017, in cui risulta il sig.reXX in qualità di comodante ed il sig.re XX in qualità di comodatario.

Si precisa che detto contratto è stato fornito dal soggetto esecutato sig.re BUSONI GIOVANNI.

## STATO CONSERVATIVO

L'Immobile ad oggi si presente bisognevole di imbiancatura interna ed esterna.

## PARTI COMUNI

Per parti comuni dell'edificio si intende tutto ciò che è riportato nell'art. 1117 del codice civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per accedere all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare dalla pubblica Via Santa Caterina n. 238 è stata costituita una servitù di passo pedonale e carrabile su resede a comune con altre unità immobiliari identificato all'NCEU del Comune di Larciano nel Foglio 4 - Mappale 517 - Sub. 14.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile esecutato si presenta in discrete condizioni statiche in quanto realizzato con struttura intelaiata in c.a. composta da reticoli di travi e pilastri.

L'altezza dei locali interna è pari a ml. 2,80.

I solai sono il latero-cemento (Pignatte e travetti).

Le pareti esterne sono realizzate in forati pesanti mentre quelle interne in cartongesso.

I pavimenti interni sono in monocottura mentre quelli esterni sono realizzati in cotto.

Gli infissi esterni sono costituiti n. 2 finestre in Douglas con n. 2 persiane in castagno.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli impianti non sono a norma rispetto alla vigenti leggi.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Lo schema smaltimenti liquami è collegato alla pubblica Via Santa Caterina.

L'immobile è predisposto per l'allacciamento alla rete del metano ma attualmente per quanto concerne il riscaldamento viene utilizzata una stufa a pellet.

A servizio dell'immobile insiste un resede esclusivo pari a circa mq. 16,00.

Non esiste nè soffitta nè cantina all' interno della proprietà.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

L'immobile risulta ad oggi locato dal sig.re XX con contratto di comodato gratuito avente le date di inizio locazione al 01/10/2016. Si precisa che detto contratto è stato fornito dal soggetto esecutato sig.re XX

Il valore da prendere in considerazione attualmente per la locazione è pari a euro 100,00 mensili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/06/1983 al 22/06/1993	XX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Chiostrini	22/06/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	14/07/1983		2773
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pistoia	07/07/1983	1754			
Dal 23/06/1993 al 16/12/1993	XX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucia Piericcioli	23/06/1993	9182	2265
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	03/07/1993		3062
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Empoli	09/07/1993	1308			
Dal 17/12/1993 al 10/12/2000	XX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lucia Piericcioli	17/12/1993	9879	2426
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	14/01/1994		289

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Empoli</b>	04/01/1994	23 serie 1	
<b>Dal 11/12/2000</b>	<b>BXX</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Notaio Lucia Piericcioli</b>	11/12/2000	17709	5836
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Pistoia</b>	05/01/2001		74
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Empoli</b>	29/12/2000	3430	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia aggiornate al 12/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Pistoia il 10/09/2009  
Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881  
Quota: 100  
Importo: € 400.000,00  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO

Data: 04/09/2009  
N° repertorio: 7606  
N° raccolta: 4042  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato il seguente versamento:  
Euro 35,00 Nota

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 21/10/2009  
Reg. gen. 9329 - Reg. part. 2260  
Quota: 100  
Importo: € 204.639,75  
A favore diXX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00,0,50% su importo di Euro 204.639,75 pari a Euro 1.023,20

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 04/11/2009  
Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375  
Quota: 100  
Importo: € 140.000,00  
A favore diXX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 109.937,18  
Data: 30/10/2009

N° repertorio: 1256  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009  
Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393  
Quota: 100  
Importo: € 240.639,75  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Data: 09/10/2009  
N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240639,75 pari a Euro 1.203,20

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009  
Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396  
Quota: 100

Importo: € 200.000,00  
A favore di XX  
Contro XXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 142.709,77  
Data: 03/11/2009  
N° repertorio: 17356  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 01/02/2010  
Reg. gen. 871 - Reg. part. 165  
Quota: 100  
Importo: € 90.000,00  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 86.298,98  
Data: 20/01/2010  
N° repertorio: 78  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 90.000,00 pari a Euro 450,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 25/03/2010  
Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553  
Quota: 100  
Importo: € 35.000,00  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.752,15  
Data: 01/03/2010  
N° repertorio: 6692  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 inferiore al minimale pari a euro 200,00. L'imposta da applicare sarà pari a euro 200,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 07/05/2010  
Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847  
Quota: 100  
Importo: € 60.000,00  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 38.406,74  
Data: 23/04/2010  
N° repertorio: 2316

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 14/07/2010

Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306

Quota: 100

Importo: € 120.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 30/05/2007

N° repertorio: 6240

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363

Quota: 100

Importo: € 143.000,00

A favore di XX

Contro XXXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.413,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 24/11/2010

N° repertorio: 5921

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 143.000,00 pari a Euro 715,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973

Iscritto a Pistoia il 03/06/2015

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675

Quota: 100

Importo: € 454.150,76

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 227.075,38

Data: 28/05/2015

N° repertorio: 1300

N° raccolta: 4115

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 454.150,76 pari a Euro 2.270,75

### Trascrizioni



- **Compravendita**

Trascritto a Pistoia il 05/01/2001

Reg. gen. 109 - Reg. part. 74

Quota: 100

A favore di XX

Contro IXX

Formalità a carico dell'acquirente

- **Servitu' di Passo pedonale e carrabile**

Trascritto a Pistoia il 08/04/2003

Reg. gen. 3810 - Reg. part. 2331

Quota: 100

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico dell'acquirente

- **Costituzione di vincolo pertinenziale**

Trascritto a Pistoia il 15/03/2006

Reg. gen. 2573 - Reg. part. 1597

Quota: 100

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico dell'acquirente

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

Trascritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7707 - Reg. part. 4955

Quota: 100

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli Euro 59,00, Note Euro 35,00

## NORMATIVA URBANISTICA

Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile).

Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di :

1) Pratica edilizia n° 38/1985 vedi Concessione edilizia n° 24 presentata in data 16/11/1984 prot. n° 5154 e rilasciata in data 17/10/1985 con all'interno pratica del Genio Civile n° 3770 prot. 7592 presentato in data 02/10/1985 e relativo Certificato di collaudo delle strutture n° 3770 del 25/10/1986 ritirato in data 19/11/1986 prot. 8323;

In seguito il fabbricato è stato interessato dai seguenti permessi comunali:

2) " Modifiche ai prospetti e tramezzature interne al fabbricato di civile abitazione"

Pratica Edilizia n° 19/1990 - Concessione per le esecuzione di opere n. 8/C presentata in data 12/08/1989 al prot. n° 3.999 e rilasciato in data 14/02/1990 e ritirato in data 16/03/1990;

3) DIA n° 73/2004 "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e FRAZIONAMENTO" ;

4) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 15 del 26/03/2005 quale variante in corso d'opera alla DIA n° 73/2004

"Ampliamento e Ristrutturazione edilizia" rilasciata in data 26/03/2005;

5) PERMESSO DI COSTRUIRE N° 13 del 31/03/2006 quale variante in corso d'opera al PERMESSO DI COSTRUIRE n° 15 del 26/03/2005.

"Realizzazione di Garage ai sensi della legge n. 122/89 (legge Tognoli) rilasciata in data 31/03/2006 e ritirata in data 19/04/2006;

6) ATTESTAZIONE DI ABITABILTA'/AGIBILITA' prot. n° 811 del 18/01/2006;

7) DIA per Concessione a sanatoria n° 144/2008 protocollo n° 7641 del 20/05/2008;

8) Comunicazione istanza DIA prot. n° 11632 del 26/07/2008 (Integrazione a DIA per Concessione a sanatoria n° 144/2008 protocollo n° 7641 del 20/05/2008);

9) ATTESTAZIONE DI ABITABILTA'/AGIBILITA' prot. n° 11543 del 30/07/2009;

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai rilievi effettuati sul posto dopo attente misurazioni e una volta rimontato lo stato attuale dei luoghi e confrontati con quanto riportato nelle ultime licenze rilasciate sull'immobile dal Comune di Larciano sono emerse alcune difformità tra cui:

Traslazione di pareti divisorie tra con l'unità immobiliare descritta al precedente LOTTO 5.

Realizzazione di parete in cartongesso che suddivide l'intera unità immobiliare in due vani con conseguente modifica dell'apertura originaria (avente caratteristiche di accesso carrabile) con la trasformazione in due finestre. Si precisa che i vani ricavati con detti abusi al momento del sopralluogo avevano destinazione civile (n. 2 camerette).

Difformità relativa alle altezze dei locali pari a cm. 10 (altezza rilevata = ml. 2,80 mentre altezza licenziata = ml. 2,70).

Gli impianti non risultano conformi alla normativa vigente ma comunque conformi all'epoca della loro realizzazione.

Si precisa che l'impianto elettrico dell'unità immobiliare in questione dovrebbe essere sezionato in quanto esiste unico impianto che alimenta tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare esecutato ad esclusione delle unità immobiliari precedentemente descritte nel LOTTO 1 e nel LOTTO 2. Detta modifica comporterebbe la realizzazione di un nuovo impianto elettrico ed installazione di un nuovo contatore enel, le spese occorrenti per tali modifiche ammonterebbero a circa euro 500,00 per la realizzazione di nuovo impianto comprensivo del relativo rilascio della Certificazione di Conformità dell'impianto stesso, mentre la spesa stimata per l'installazione del nuovo contatore ammonterebbe a circa euro 700,00. Si precisa che la realizzazione del nuovo impianto elettrico e la conseguente installazione di nuovo contatore non sarebbe necessaria in quanto si prevede che l'unità immobiliare in oggetto venga abbinata all'unità immobiliare precedentemente descritta al LOTTO 5 in quanto quest'ultima risulta carente di posto auto.

#### SANATORIA EDILIZIA

Ad oggi sulla base del rilievo effettuato è emerso che, rispetto alla DIA a Sanatoria n° 144/2008 (Ultimo titolo abilitativo), le misure progettuali dichiarate non corrispondono allo stato di fatto.

Detto ciò allo stato attuale l'immobile non risulta conforme come non conforme risulta la cronologia delle tavole grafiche allegate ai precedenti atti amministrativi rilasciati (ad esempio lo stato licenziato rappresentato nei permessi successivi spesso non corrisponde allo stato concessionato con il permesso precedente). A fronte di ciò in data 31/07/2017 ho provveduto ad inviare al Comune di LARCIANO, tramite posta PEC, richiesta di delucidazioni in merito alla procedura da adottare al fine di sanare gli abusi rilevati.

Successivamente il Comune di Larciano con comunicazione prot. n° 7671 dell' 11/08/2017 ha emesso "AVVIO DEL PROCEDIMENTO EX. ART. 7 della L. 241/1990 per verifica titoli e annullamento in autotutela di titoli abilitativi rilasciati a nome del sig.re XXsull' immobile posto in località Larciano, Via S.Caterina n. 238/240/250", recapitandolo ai sig.ri XX e TRIBUNALE DI PISTOIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI e per conoscenza al C.T.U.

In data 05/09/2017 il Comune di Larciano, nella persona del responsabile dell'Ufficio Unico Area Urbanistica arch. CHINNI Cinzia, inviata a mezzo posta PEC con comunicazione prot. n° 8260 risposta ai quesiti formulati dal C.T.U. . Il contenuto della risposta ai quesiti evidenziava il fatto che allo stato

attuale non è possibile da parte dell'ufficio stabilire esattamente le procedure per la conformazione urbanistica delle opere eseguite in difformità, cosa che può essere eseguita soltanto sulla base di una effettiva richiesta da parte dei soggetti interessati e sulla base di idonei elaborati grafici in quanto con l'avvio del procedimento di cui sopra il Comune si riserva di verificare le difformità riscontrate ed eventuale conseguente ordinanza di ripristino nello stato originario dei luoghi oltre che revoca dei titoli edilizi rilasciati sulla base di presupposto dichiarati falsamente.

Pertanto ad oggi il C.T.U. non è in grado di formulare soluzioni certe sino a quando il Comune di Larciano, una volta eseguito il sopralluogo, stabilisca se esistono i presupposti per la presentazione di un nuovo Accertamento di Conformità a Sanatoria con annullamento in autotutela dei precedenti titoli abilitativi rilasciati oppure procedere con l'ordinanza di ripristino dello stato originario dei luoghi con conseguente annullamento dei precedenti titoli abilitativi rilasciati.

A fronte della complessità sul procedimento idoneo da adottare per sanare gli abusi rilevati e sino a quando il Comune di Larciano non fornirà le direttive necessarie per la definizione della pratica ad oggi non è possibile quantificare gli oneri professionali occorrenti per gli eventuali permessi comunali e probabile presentazione di nuove planimetrie catastali con relativo elaborato planimetrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nonostante l'immobile pignorato sia facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità ad oggi non sussistono spese condominiali di arretrati da saldare.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Ad oggi non è possibile applicare eventuali adeguamenti e correzioni della stima in quanto allo stato attuale l'immobile non risulta conforme come non conforme risulta la cronologia delle tavole grafiche allegate ai precedenti atti amministrativi rilasciati (ad esempio lo stato licenziato rappresentato nei permessi successivi spesso non corrisponde allo stato concessionato con il permesso precedente).

A fronte di ciò in data 31/07/2017 ho provveduto ad inviare al Comune di LARCIANO, tramite posta PEC, richiesta di delucidazioni in merito alla procedura da adottare al fine di sanare gli abusi rilevati.

Successivamente il Comune di Larciano con comunicazione prot. n° 7671 dell' 11/08/2017 ha emesso "AVVIO DEL PROCEDIMENTO EX. ART. 7 della L. 241/1990 per verifica titoli e annullamento in autotutela di titoli abilitativi rilasciati a nome del sig.reXX sull' immobile posto in località Larciano, Via S.Caterina n. 238/240/250", recapitandolo ai sig.ri XXXe TRIBUNALE DI PISTOIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI e per conoscenza al C.T.U.

In data 05/09/2017 il Comune di Larciano, nella persona del responsabile dell'Ufficio Unico Area Urbanistica arch. CHINNI Cinzia, inviata a mezzo posta PEC con comunicazione prot. n° 8260 risposta ai quesiti formulati dal C.T.U. Il contenuto della risposta ai quesiti evidenziava il fatto che allo stato attuale non è possibile da parte dell'ufficio stabilire esattamente le procedure per la conformazione urbanistica delle opere eseguite in difformità, cosa che può essere eseguita soltanto sulla base di una effettiva richiesta da parte dei soggetti interessati e sulla base di idonei elaborati grafici in quanto con l'avvio del procedimento di cui sopra il Comune si riserva di verificare le difformità riscontrate ed eventuale conseguente ordinanza di ripristino nello stato originario dei luoghi oltre che revoca dei titoli edilizi rilasciati sulla base di presupposto dichiarati falsamente.

Pertanto ad oggi il C.T.U. non è in grado di formulare soluzioni certe sino a quando il Comune di Larciano, una volta eseguito il sopralluogo, stabilisca se esistono i presupposti per la presentazione di un nuovo Accertamento di Conformità a Sanatoria con annullamento in autotutela dei precedenti titoli abilitativi rilasciati oppure procedere con l'ordinanza di ripristino dello stato originario dei luoghi con conseguente annullamento dei precedenti titoli abilitativi rilasciati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240

Appartamento di civile abitazione di proprietà del Sig.re XXi posto al piano terra, composto da quattro vani oltre cucina, bagno, due disimpegni, ripostiglio, due terrazzi e resede esclusivo con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 240

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 26, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 308.500,50

Assunte informazioni sui prezzi medi praticati nella zona per beni simili ed apportando le opportune aggiunte o detrazioni, il sottoscritto ritiene di poter fornire la propria attendibile valutazione dell'unità immobiliare in oggetto con metodo comparativo in riferimento ai valori dettati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I valori sono riferiti all'anno 2016 - secondo semestre, applicando come valore di mercato unitario la media tra il valore massimo e quello minimo.

Si precisa che ad oggi non è possibile calcolare la percentuale di deprezzamento in quanto sono in attesa delle direttive da seguire per sanare gli abusi riscontrati sia per la parte comunale (spese tecniche per la redazione di pratica comunale, quantificazione di eventuali oneri e/o costo di costruzione, eventuali spese per il ripristino dello stato originario dei luoghi, etc) sia per la parte

catastale (spese tecniche per redazione e presentazione planimetrie ed elaborato planimetrico oltre alle spese dei tributi catastali).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240	186,97 mq	1.650,00 €/mq	€ 308.500,50	100,00	€ 308.500,50
				Valore di stima:	€ 308.500,50

**Valore finale di stima: € 308.500,50**

Assunte informazioni sui prezzi medi praticati nella zona per beni simili ed apportando le opportune aggiunte o detrazioni, il sottoscritto ritiene di poter fornire la propria attendibile valutazione dell'unità immobiliare in oggetto con metodo comparativo in riferimento ai valori dettati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I valori sono riferiti all'anno 2016 - secondo semestre, applicando come valore di mercato unitario la media tra il valore massimo e quello minimo.

Si precisa che ad oggi non è possibile calcolare la percentuale di deprezzamento in quanto sono in attesa delle direttive da seguire per sanare gli abusi riscontrati sia per la parte comunale (spese tecniche per la redazione di pratica comunale, quantificazione di eventuali oneri e/o costo di costruzione, eventuali spese per il ripristino dello stato originario dei luoghi, etc) sia per la parte catastale (spese tecniche per redazione e presentazione planimetrie ed elaborato planimetrico oltre alle spese dei tributi catastali).

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240

Mansarda posta al piano primo sovrastante l'immobile individuato al Bene 1 con la quale condivide a comune il vialetto di accesso (mq. 19,50) oltre a ingresso a comune (mq. 2,43) avente destinazione a civile abitazione di proprietà del Sig.reXXi, composto da un unico grande vano su cui insiste la cucina, il soggiorno la camera oltre ad un bagno e un ripostiglio con n° 2 terrazzi. Oltre a resede esclusivo pari a circa mq. 63,00 con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 240 e veranda pari a mq. 15,12 Nel vano scale insiste una scala a chiocciola per il collegamento del piano terra con il piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 29, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 107.016,00

Assunte informazioni sui prezzi medi praticati nella zona per beni simili ed apportando le opportune aggiunte o detrazioni , il sottoscritto ritiene di poter fornire la propria attendibile valutazione dell'unità immobiliare in oggetto con metodo comparativo in riferimento ai valori dettati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I valori sono riferiti all'anno 2016 - secondo semestre, applicando come valore di mercato unitario il valore minimo.

Si precisa che ad oggi non è possibile calcolare la percentuale di deprezzamento in quanto sono in attesa delle direttive da seguire per sanare gli abusi riscontrati sia per la parte comunale (spese tecniche per la redazione di pratica comunale, quantificazione di eventuali oneri e/o costo di costruzione, eventuali spese per il ripristino dello stato originario dei luoghi , etc ) sia per la parte catastale( spese tecniche per redazione e presentazione planimetrie ed elaborato planimetrico oltre alle spese dei tributi catastali).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Mansarda Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240	82,32 mq	1.300,00 €/mq	€ 107.016,00	100,00	€ 107.016,00
				Valore di stima:	€ 107.016,00

**Valore finale di stima: € 107.016,00**

Assunte informazioni sui prezzi medi praticati nella zona per beni simili ed apportando le opportune aggiunte o detrazioni , il sottoscritto ritiene di poter fornire la propria attendibile valutazione dell'unità immobiliare in oggetto con metodo comparativo in riferimento ai valori dettati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I valori sono riferiti all'anno 2016 - secondo semestre, applicando come valore di mercato unitario il valore minimo.

Si precisa che ad oggi non è possibile calcolare la percentuale di deprezzamento in quanto sono in attesa delle direttive da seguire per sanare gli abusi riscontrati sia per la parte comunale (spese tecniche per la redazione di pratica comunale, quantificazione di eventuali oneri e/o costo di costruzione, eventuali spese per il ripristino dello stato originario dei luoghi , etc ) sia per la parte catastale( spese tecniche per redazione e presentazione planimetrie ed elaborato planimetrico oltre alle spese dei tributi catastali).

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

Bilocale di civile abitazione di proprietà del Sig.re XX posto al piano terra, composto da tinello, camera, disimpegno, bagno e terrazzo collegato al piano sottostante da scala esterna su resede privato con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 250.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 32, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 106.966,50

Assunte informazioni sui prezzi medi praticati nella zona per beni simili ed apportando le opportune aggiunte o detrazioni, il sottoscritto ritiene di poter fornire la propria attendibile valutazione dell'unità immobiliare in oggetto con metodo comparativo in riferimento ai valori dettati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I valori sono riferiti all'anno 2016 - secondo semestre, applicando come valore di mercato unitario la media tra il valore massimo e quello minimo.

Si precisa che ad oggi non è possibile calcolare la percentuale di deprezzamento in quanto sono in attesa delle direttive da seguire per sanare gli abusi riscontrati sia per la parte comunale (spese tecniche per la redazione di pratica comunale, quantificazione di eventuali oneri e/o costo di costruzione, eventuali spese per il ripristino dello stato originario dei luoghi, etc) sia per la parte catastale (spese tecniche per redazione e presentazione planimetrie ed elaborato planimetrico oltre alle spese dei tributi catastali).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250	73,77 mq	1.450,00 €/mq	€ 106.966,50	100,00	€ 106.966,50
Valore di stima:					€ 106.966,50

**Valore finale di stima: € 106.966,50**

Assunte informazioni sui prezzi medi praticati nella zona per beni simili ed apportando le opportune aggiunte o detrazioni, il sottoscritto ritiene di poter fornire la propria attendibile valutazione dell'unità immobiliare in oggetto con metodo comparativo in riferimento ai valori dettati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I valori sono riferiti all'anno 2016 - secondo semestre, applicando come valore di mercato unitario la media tra il valore massimo e quello minimo.

Si precisa che ad oggi non è possibile calcolare la percentuale di deprezzamento in quanto sono in attesa delle direttive da seguire per sanare gli abusi riscontrati sia per la parte comunale (spese



tecniche per la redazione di pratica comunale, quantificazione di eventuali oneri e/o costo di costruzione, eventuali spese per il ripristino dello stato originario dei luoghi , etc ) sia per la parte catastale( spese tecniche per redazione e presentazione planimetrie ed elaborato planimetrico oltre alle spese dei tributi catastali).

#### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

Monolocale adibito a civile abitazione di proprietà del Sig.re XX posto al piano seminterrato, composto da un unico vano con w.c. e ripostiglio ricavati nel sottoscala, resede esclusivo di circa mq. 16,00 e con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 250 tramite vialetto condominiale individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 su. 28 (a comune con il mappale 517 sub.30).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 31, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 50.271,00

Assunte informazioni sui prezzi medi praticati nella zona per beni simili ed apportando le opportune aggiunte o detrazioni , il sottoscritto ritiene di poter fornire la propria attendibile valutazione dell'unità immobiliare in oggetto con metodo comparativo in riferimento ai valori dettati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I valori sono riferiti all'anno 2016 - secondo semestre, applicando come valore di mercato unitario la media tra il valore massimo e quello minimo.

Si precisa che ad oggi non è possibile calcolare la percentuale di deprezzamento in quanto sono in attesa delle direttive da seguire per sanare gli abusi riscontrati sia per la parte comunale (spese tecniche per la redazione di pratica comunale, quantificazione di eventuali oneri e/o costo di costruzione, eventuali spese per il ripristino dello stato originario dei luoghi , etc ) sia per la parte catastale( spese tecniche per redazione e presentazione planimetrie ed elaborato planimetrico oltre alle spese dei tributi catastali).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Monolocale Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250	38,67 mq	1.300,00 €/mq	€ 50.271,00	100,00	€ 50.271,00
Valore di stima:					€ 50.271,00

**Valore finale di stima: € 50.271,00**

Assunte informazioni sui prezzi medi praticati nella zona per beni simili ed apportando le opportune aggiunte o detrazioni , il sottoscritto ritiene di poter fornire la propria attendibile valutazione dell'unità immobiliare in oggetto con metodo comparativo in riferimento ai valori dettati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I valori sono riferiti all'anno 2016 - secondo semestre, applicando come valore di mercato unitario la media tra il valore massimo e quello minimo.

Si precisa che ad oggi non è possibile calcolare la percentuale di deprezzamento in quanto sono in attesa delle direttive da seguire per sanare gli abusi riscontrati sia per la parte comunale (spese tecniche per la redazione di pratica comunale, quantificazione di eventuali oneri e/o costo di costruzione, eventuali spese per il ripristino dello stato originario dei luoghi , etc ) sia per la parte catastale( spese tecniche per redazione e presentazione planimetrie ed elaborato planimetrico oltre alle spese dei tributi catastali).

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Monocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

Monocale adibito a civile abitazione di proprietà del Sig.re XXposto al piano seminterrato, composto da un unico vano con w.c. , resede esclusivo di circa mq. 30,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 250 tramite vialetto condominiale individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 sub. 28 ( a comune con il mappale 517 sub.31).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 30, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 52.858,00

Assunte informazioni sui prezzi medi praticati nella zona per beni simili ed apportando le opportune aggiunte o detrazioni , il sottoscritto ritiene di poter fornire la propria attendibile valutazione dell'unità immobiliare in oggetto con metodo comparativo in riferimento ai valori dettati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I valori sono riferiti all'anno 2016 - secondo semestre, applicando come valore di mercato unitario la media tra il valore massimo e quello minimo.

Si precisa che ad oggi non è possibile calcolare la percentuale di deprezzamento in quanto sono in attesa delle direttive da seguire per sanare gli abusi riscontrati sia per la parte comunale (spese tecniche per la redazione di pratica comunale, quantificazione di eventuali oneri e/o costo di costruzione, eventuali spese per il ripristino dello stato originario dei luoghi , etc ) sia per la parte catastale( spese tecniche per redazione e presentazione planimetrie ed elaborato planimetrico oltre alle spese dei tributi catastali).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Monocale Larciano (PT) - Via	40,66 mq	1.300,00 €/mq	€ 52.858,00	100,00	€ 52.858,00

Santa Caterina 250						
					Valore di stima:	€ 52.858,00

**Valore finale di stima: € 52.858,00**

Assunte informazioni sui prezzi medi praticati nella zona per beni simili ed apportando le opportune aggiunte o detrazioni , il sottoscritto ritiene di poter fornire la propria attendibile valutazione dell'unità immobiliare in oggetto con metodo comparativo in riferimento ai valori dettati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I valori sono riferiti all'anno 2016 - secondo semestre, applicando come valore di mercato unitario la media tra il valore massimo e quello minimo.

Si precisa che ad oggi non è possibile calcolare la percentuale di deprezzamento in quanto sono in attesa delle direttive da seguire per sanare gli abusi riscontrati sia per la parte comunale (spese tecniche per la redazione di pratica comunale, quantificazione di eventuali oneri e/o costo di costruzione, eventuali spese per il ripristino dello stato originario dei luoghi , etc ) sia per la parte catastale( spese tecniche per redazione e presentazione planimetrie ed elaborato planimetrico oltre alle spese dei tributi catastali).

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238

Garage di proprietà del Sig.reXXposto al piano seminterrato di circa mq. 18,00 e resede esclusivo di circa mq. 12,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 238 tramite passo a comune individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 sub. 14 (a comune con il mappale 517 sub.26). Gravato da diritto di passo pedonale e carrabile a favore del mappale 517 sub. 8 Foglio 4 di proprietà del Sig.re XX

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 13, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.640,00

Assunte informazioni sui prezzi medi praticati nella zona per beni simili ed apportando le opportune aggiunte o detrazioni , il sottoscritto ritiene di poter fornire la propria attendibile valutazione dell'unità immobiliare in oggetto con metodo comparativo in riferimento ai valori dettati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I valori sono riferiti all'anno 2016 - secondo semestre, applicando come valore di mercato unitario la media tra il valore massimo e quello minimo.

Si precisa che ad oggi non è possibile calcolare la percentuale di deprezzamento in quanto sono in attesa delle direttive da seguire per sanare gli abusi riscontrati sia per la parte comunale (spese tecniche per la redazione di pratica comunale, quantificazione di eventuali oneri e/o costo di costruzione, eventuali spese per il ripristino dello stato originario dei luoghi , etc ) sia per la parte

catastale (spese tecniche per redazione e presentazione planimetrie ed elaborato planimetrico oltre alle spese dei tributi catastali).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238	23,52 mq	750,00 €/mq	€ 17.640,00	100,00	€ 17.640,00
				Valore di stima:	€ 17.640,00

**Valore finale di stima: € 17.640,00**

Assunte informazioni sui prezzi medi praticati nella zona per beni simili ed apportando le opportune aggiunte o detrazioni, il sottoscritto ritiene di poter fornire la propria attendibile valutazione dell'unità immobiliare in oggetto con metodo comparativo in riferimento ai valori dettati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I valori sono riferiti all'anno 2016 - secondo semestre, applicando come valore di mercato unitario la media tra il valore massimo e quello minimo.

Si precisa che ad oggi non è possibile calcolare la percentuale di deprezzamento in quanto sono in attesa delle direttive da seguire per sanare gli abusi riscontrati sia per la parte comunale (spese tecniche per la redazione di pratica comunale, quantificazione di eventuali oneri e/o costo di costruzione, eventuali spese per il ripristino dello stato originario dei luoghi, etc) sia per la parte catastale (spese tecniche per redazione e presentazione planimetrie ed elaborato planimetrico oltre alle spese dei tributi catastali).

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238

Garage di proprietà del Sig.re XX posto al piano seminterrato di circa mq. 20,00 e resede esclusivo di circa mq. 16,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 238 tramite diritto di passo su bene comune non censibile (Foglio 4 mappale 517 sub. 14) comune ai mappali 517 sub. 13 e 26.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 33, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.275,00

Assunte informazioni sui prezzi medi praticati nella zona per beni simili ed apportando le opportune aggiunte o detrazioni, il sottoscritto ritiene di poter fornire la propria attendibile valutazione

dell'unità immobiliare in oggetto con metodo comparativo in riferimento ai valori dettati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I valori sono riferiti all'anno 2016 - secondo semestre, applicando come valore di mercato unitario la media tra il valore massimo e quello minimo.

Si precisa che ad oggi non è possibile calcolare la percentuale di deprezzamento in quanto sono in attesa delle direttive da seguire per sanare gli abusi riscontrati sia per la parte comunale (spese tecniche per la redazione di pratica comunale, quantificazione di eventuali oneri e/o costo di costruzione, eventuali spese per il ripristino dello stato originario dei luoghi , etc ) sia per la parte catastale( spese tecniche per redazione e presentazione planimetrie ed elaborato planimetrico oltre alle spese dei tributi catastali).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238	25,70 mq	750,00 €/mq	€ 19.275,00	100,00	€ 19.275,00
				Valore di stima:	€ 19.275,00

**Valore finale di stima: € 19.275,00**

Assunte informazioni sui prezzi medi praticati nella zona per beni simili ed apportando le opportune aggiunte o detrazioni , il sottoscritto ritiene di poter fornire la propria attendibile valutazione dell'unità immobiliare in oggetto con metodo comparativo in riferimento ai valori dettati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

I valori sono riferiti all'anno 2016 - secondo semestre, applicando come valore di mercato unitario la media tra il valore massimo e quello minimo.

Si precisa che ad oggi non è possibile calcolare la percentuale di deprezzamento in quanto sono in attesa delle direttive da seguire per sanare gli abusi riscontrati sia per la parte comunale (spese tecniche per la redazione di pratica comunale, quantificazione di eventuali oneri e/o costo di costruzione, eventuali spese per il ripristino dello stato originario dei luoghi , etc ) sia per la parte catastale( spese tecniche per redazione e presentazione planimetrie ed elaborato planimetrico oltre alle spese dei tributi catastali).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il C.T.U. con la presente è a riassumere le difficoltà riscontrate per l'espletamento dell'incarico conferito.

Nello specifico precisa che per la stesura della perizia e della relativa stima dei valori dei beni eseguiti lo stesso si riserva e si rende disponibile a fornire dati certi e definitivi solo al momento in cui il

Comune di Larciano, dopo aver effettuato il sopralluogo ai beni esegutati come da ordinanza emessa dallo stesso in data 11/08/2017 prot. 7671 (documento trasmesso anche alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Pistoia), si pronuncerà in merito ai criteri più opportuni da adottare al fine di sanare le difformità rilevate.

Il C.T.U. ritiene di aver risposto a tutti i quesiti formulati dal Giudice Veronica Menchi, in riferimento all'Incarico ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., ad eccezione dei quesiti indicati ai punti n. 10 e n. 12.

Più precisamente per il quesito n. 10 è stata verificata la regolarità edilizia ed urbanistica, nonché l'esistenza delle Dichiarazioni di Agibilità con evidenziate le difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ma non è stato possibile in primis individuare il procedimento amministrativo idoneo per sanare dette difformità (sono in attesa di risposte certe da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Larciano) e conseguentemente quantificare le eventuali spese successive da affrontare per il compimento dell'atto amministrativo (oneri comunali, costo di costruzione, spese tecniche per presentazione atto amministrativo, spese catastali e relative spese tecniche per la presentazione delle variazioni, etc...)

Mentre per il quesito n. 12, conseguentemente a quanto dichiarato per il quesito n. 10, ad oggi è stato possibile solo accertare il valore di mercato dei beni esegutati ma non è stato possibile applicare la percentuale di deprezzamento dovuta per le spese occorrenti sopra descritte.

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

Agliana, li 15/09/2017

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita Notaio Lucia Periccioli
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Attestazione di Abitabilità
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Permessi Comunali rilasciati
- ✓ N° 2 Altri allegati - Deposito Pratica Genio Civile e Collaudo
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 14/06/2017)



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie, Elaborato ed Elenco subalterni (Aggiornamento al 25/05/2017)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura a Nominativo e Visure Storiche per unità (Aggiornamento al 25/05/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezioni Conservatoria (Aggiornamento al 12/07/2017)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Avviso Operazioni Peritali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Contratti Locazione e Comodati



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240

Appartamento di civile abitazione di proprietà del Sig.re XX posto al piano terra, composto da quattro vani oltre cucina, bagno, due disimpegni, ripostiglio, due terrazzi e resede esclusivo con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 240 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 26, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile). Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

**Prezzo base d'asta: € 308.500,50**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Mansarda ubicata a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240

Mansarda posta al piano primo sovrastante l'immobile individuato al Bene 1 con la quale condivide a comune il vialetto di accesso (mq. 19,50) oltre a ingresso a comune (mq. 2,43) avente destinazione a civile abitazione di proprietà del Sig.re XX, composto da un unico grande vano su cui insiste la cucina, il soggiorno la camera oltre ad un bagno e un ripostiglio con n° 2 terrazzi . Oltre a resede esclusivo pari a circa mq. 63,00 con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 240 e veranda pari a mq. 15,12 Nel vano scale insiste una scala a chiocciola per il collegamento del piano terra con il piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 29, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile). Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

**Prezzo base d'asta: € 107.016,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

Bilocale di civile abitazione di proprietà del Sig.re XX posto al piano terra, composto da tinello, camera, disimpegno , bagno e terrazzo collegato al piano sottostante da scala esterna su resede privato con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 250. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 32, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Destinazione urbanistica: Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile). Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

**Prezzo base d'asta: € 106.966,50**

#### **LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Monocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

Monocale adibito a civile abitazione di proprietà del Sig.re XXXposto al piano seminterrato, composto da un unico vano con w.c. e ripostiglio ricavati nel sottoscala, resede esclusivo di circa mq. 16,00 e con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 250 tramite vialetto condominiale individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 su. 28 (a comune con il mappale 517 sub.30). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 31, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile). Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

**Prezzo base d'asta: € 50.271,00**

#### **LOTTO 5**

- **Bene N° 5** - Monocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

Monocale adibito a civile abitazione di proprietà del Sig.re XX posto al piano seminterrato, composto da un unico vano con w.c. , resede esclusivo di circa mq. 30,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 250 tramite vialetto condominiale individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 sub. 28 ( a comune con il mappale 517 sub.31). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 30, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile). Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

**Prezzo base d'asta: € 52.858,00**

#### **LOTTO 6**

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238

Garage di proprietà del Sig.re X posto al piano seminterrato di circa mq. 18,00 e resede esclusivo di circa mq. 12,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 238 tramite passo a comune

individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 sub. 14 (a comune con il mappale 517 sub.26). Gravato da diritto di passo pedonale e carrabile a favore del mappale 517 sub. 8 Foglio 4 di proprietà del Sig.re XXX.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 13, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile). Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

**Prezzo base d'asta: € 17.640,00**

### **LOTTO 7**

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238

Garage di proprietà del Sig.re XX posto al piano seminterrato di circa mq. 20,00 e resede esclusivo di circa mq. 16,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 238 tramite diritto di passo su bene comune non censibile (Foglio 4 mappale 517 sub. 14) comune ai mappali 517 sub. 13 e 26 . Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 33, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile). Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

**Prezzo base d'asta: € 19.275,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 315/2011 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 308.500,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 26, Categoria A3	<b>Superficie</b>	186,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' Immobile ad oggi si presenta bisognevole di opere di manutenzione tipo verniciatura degli infissi, imbiancature dei vani interni e delle facciate esterne del fabbricato.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di civile abitazione di proprietà del Sig.re XXI posto al piano terra, composto da quattro vani oltre cucina, bagno, due disimpegni, ripostiglio, due terrazzi e resede esclusivo con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 240		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.016,00**

<b>Bene N° 2 - Mansarda</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 29, Categoria A3	<b>Superficie</b>	82,32 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' Immobile ad oggi si presenta bisognevole di opere di manutenzione tipo verniciatura degli infissi, imbiancature dei vani interni e delle facciate esterne del fabbricato.		
<b>Descrizione:</b>	Mansarda posta al piano primo sovrastante l'immobile individuato al Bene 1 con la quale condivide a comune il vialetto di accesso (mq. 19,50) oltre a ingresso a comune (mq. 2,43) avente destinazione a civile abitazione di proprietà del Sig.reXXX, composto da un unico grande vano su cui insiste la cucina, il soggiorno la camera oltre ad un bagno e un ripostiglio con n° 2 terrazzi . Oltre a resede esclusivo pari a circa mq. 63,00 con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 240 e veranda pari a mq. 15,12 Nel vano scale insiste una scala a chiocciola per il collegamento del piano terra con il piano primo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.966,50**

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 32, Categoria A3	<b>Superficie</b>	73,77 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' Immobile ad oggi si presenta bisognevole di opere di manutenzione tipo verniciatura degli infissi, imbiancature dei vani interni e delle facciate esterne del fabbricato.		
<b>Descrizione:</b>	Bilocale di civile abitazione di proprietà del Sig.re XXposto al piano terra, composto da tinello, camera, disimpegno , bagno e terrazzo collegato al piano sottostante da scala esterna su resede privato con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 250.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.271,00**

<b>Bene N° 4 - Monolocale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 31, Categoria A3	<b>Superficie</b>	38,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' Immobile ad oggi si presenta bisognevole di opere di manutenzione tipo verniciatura degli infissi, imbiancature dei vani interni e delle facciate esterne del fabbricato.		
<b>Descrizione:</b>	Monolocale adibito a civile abitazione di proprietà del Sig.reXX posto al piano seminterrato, composto da un unico vano con w.c. e ripostiglio ricavati nel sottoscala, resede esclusivo di circa mq. 16,00 e con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 250 tramite vialetto condominiale individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 su. 28 (a comune con il mappale 517 sub.30).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.858,00**

<b>Bene N° 5 - Monolocale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Monocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 30, Categoria A3	<b>Superficie</b>	40,66 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' Immobile ad oggi si presenta bisognoso di opere di manutenzione tipo verniciatura degli infissi, imbiancature dei vani interni e delle facciate esterne del fabbricato.		
<b>Descrizione:</b>	Monocale adibito a civile abitazione di proprietà del Sig.re XXposto al piano seminterrato, composto da un unico vano con w.c. , resede esclusivo di circa mq. 30,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 250 tramite vialetto condominiale individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 sub. 28 ( a comune con il mappale 517 sub.31).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

### LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.640,00

Bene N° 6 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 13, Categoria C6	<b>Superficie</b>	23,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' Immobile ad oggi si presenta bisognoso di opere di manutenzione in merito alla funzionalità del basculante difettoso nell'apertura. Carente di imbiancatura interna ed esterna.		
<b>Descrizione:</b>	Garage di proprietà del Sig.re XXX posto al piano seminterrato di circa mq. 18,00 e resede esclusivo di circa mq. 12,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 238 tramite passo a comune individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 sub. 14 (a comune con il mappale 517 sub.26). Gravato da diritto di passo pedonale e carrabile a favore del mappale 517 sub. 8 Foglio 4 di proprietà del Sig.reXXX		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il garage risulta ad oggi utilizzato direttamente dal proprietario esecutato sig.re XXX		

### LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.275,00

Bene N° 7 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 33, Categoria C6	<b>Superficie</b>	25,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L' Immobile ad oggi si presente bisognoso di imbiancatura interna ed esterna.		
<b>Descrizione:</b>	Garage di proprietà del Sig.re XXXposto al piano seminterrato di circa mq. 20,00 e resede esclusivo di circa mq. 16,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 238 tramite diritto di passo su bene		

	comune non censibile (Foglio 4 mappale 517 sub. 14) comune ai mappali 517 sub. 13 e 26 .
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 240****Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Pistoia il 10/09/2009  
Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881  
Quota: 100  
Importo: € 400.000,00  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO  
Data: 04/09/2009  
N° repertorio: 7606  
N° raccolta: 4042  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato un versamento pari a euro 35,00 (NOTA)
- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE  
Iscritto a Pistoia il 21/10/2009  
Reg. gen. 9329 - Reg. part. 2260  
Quota: 100  
Importo: € 204.639,75  
A favore di XXo  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Data: 09/10/2009  
N° repertorio: 1492  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 204.639,75 pari a Euro 1.023,20 .
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Pistoia il 04/11/2009  
Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375  
Quota: 100  
Importo: € 140.000,00  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 109.937,18  
Data: 30/10/2009  
N° repertorio: 1256  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00.

• **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396

Quota: 100

Importo: € 200.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 142.709,77

Data: 03/11/2009

N° repertorio: 17356

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

• **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393

Quota: 100

Importo: € 240.639,75

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240.639,75 pari a Euro 1.203,20.

• **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 01/02/2010

Reg. gen. 871 - Reg. part. 165

Quota: 100

Importo: € 90.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 86.298,98

Data: 20/01/2010

N° repertorio: 78

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 90.000,00 pari a Euro 450,00.

• **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 25/03/2010

Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553

Quota: 100

Importo: € 35.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.752,15



Data: 01/03/2010

N° repertorio: 6692

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 < a Euro 200,00 si applica il valore minimale pari a Euro 200,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 07/05/2010

Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847

Quota: 100

Importo: € 60.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.406,74

Data: 23/04/2010

N° repertorio: 2316

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00.

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 14/07/2010

Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306

Quota: 100

Importo: € 120.000,00

A favore di XX

Contro XX

Capitale: € 120.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 30/05/2007

N° repertorio: 6240

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00 , Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363

Quota: 100

Importo: € 143.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.413,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 24/11/2010

N° repertorio: 5921

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 143.000,00 pari a Euro 715,00.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973

Iscritto a Pistoia il 03/06/2015

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675

Quota: 100

Importo: € 454.150,76

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 227.075,38

Data: 28/05/2015

N° repertorio: 1300

N° raccolta: 4115

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75.

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

Trascritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7707 - Reg. part. 4955

Quota: 100

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 59,00, Note euro 35,00.

## **BENE N° 2 - MANSARDA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 240**

### **Iscrizioni**

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

Iscritto a Pistoia il 10/09/2009

Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881

Quota: 100

Importo: € 400.000,00

A favore di CXX

Contro XX

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO

Data: 04/09/2009

N° repertorio: 7606

N° raccolta: 4042

Note: Per il cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato un versamento pari a euro 35,00 (NOTA)

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 21/10/2009

Reg. gen. 9329 - Reg. part. 2260

Quota: 100

Importo: € 204.639,75

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 204.639,75 pari a Euro 1.023,20 .

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 04/11/2009

Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375

Quota: 100

Importo: € 140.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 109.937,18

Data: 30/10/2009

N° repertorio: 1256

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396

Quota: 100

Importo: € 200.000,00

A favore di BXXX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 142.709,77

Data: 03/11/2009

N° repertorio: 17356

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393

Quota: 100

Importo: € 240.639,75

A favore di XXX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240.639,75 pari a Euro 1.203,20.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 01/02/2010

Reg. gen. 871 - Reg. part. 165

Quota: 100

Importo: € 90.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 86.298,98

Data: 20/01/2010

N° repertorio: 78

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 90.000,00 pari a Euro 450,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 25/03/2010

Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553

Quota: 100

Importo: € 35.000,00

A favore di CXX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.752,15

Data: 01/03/2010

N° repertorio: 6692

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 < a Euro 200,00 si applica il valore minimale pari a Euro 200,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 07/05/2010

Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847

Quota: 100

Importo: € 60.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.406,74

Data: 23/04/2010

N° repertorio: 2316

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00.

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 14/07/2010

Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306

Quota: 100

Importo: € 120.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE  
Data: 30/05/2007  
N° repertorio: 6240

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00 , Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010  
Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363  
Quota: 100  
Importo: € 143.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 71.413,00  
Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE  
Data: 24/11/2010  
N° repertorio: 5921

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 143.000,00 pari a Euro 715,00.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973

Iscritto a Pistoia il 03/06/2015  
Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675  
Quota: 100  
Importo: € 454.150,76

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 227.075,38  
Data: 28/05/2015  
N° repertorio: 1300  
N° raccolta: 4115

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75.

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

Trascritto a Pistoia il 10/10/2011  
Reg. gen. 7707 - Reg. part. 4955  
Quota: 100

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 59,00, Note euro 35,00.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 250**

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

Iscritto a Pistoia il 10/09/2009

Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881

Quota: 100

Importo: € 400.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO

Data: 04/09/2009

N° repertorio: 7606

N° raccolta: 4042

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato un versamento pari a euro 35,00 (NOTA)

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 21/10/2009

Reg. gen. 9329 - Reg. part. 2260

Quota: 100

Importo: € 204.639,75

A favore di XX

ControXX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 204.639,75 pari a Euro 1.023,20.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 04/11/2009

Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375

Quota: 100

Importo: € 140.000,00

A favore diXX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 109.937,18

Data: 30/10/2009

N° repertorio: 1256

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396

Quota: 100

Importo: € 200.000,00

A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 142.709,77  
Data: 03/11/2009  
N° repertorio: 17356

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009  
Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393  
Quota: 100

Importo: € 240.639,75

A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Data: 09/10/2009  
N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240639,75 pari a Euro 1.203,20

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 01/02/2010  
Reg. gen. 871 - Reg. part. 165  
Quota: 100

Importo: € 90.000,00

A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 86.298,98  
Data: 20/01/2010  
N° repertorio: 78

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 90.000,00 pari a Euro 450,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 25/03/2010  
Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553  
Quota: 100

Importo: € 35.000,00

A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.752,15  
Data: 01/03/2010  
N° repertorio: 6692

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro

35.000,00 pari a Euro 175,00 inferiore al minimale di euro 200,00. L'imposta adotta è pari a euro 200,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 07/05/2010

Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847

Quota: 100

Importo: € 60.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.406,74

Data: 23/04/2010

N° repertorio: 2316

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 14/07/2010

Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306

Quota: 100

Importo: € 120.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 30/05/2007

N° repertorio: 6240

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363

Quota: 100

Importo: € 143.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.413,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 24/11/2010

N° repertorio: 5921

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 143.000,00 pari a Euro 715,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973

Iscritto a Pistoia il 03/06/2015

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675



Quota: 100  
Importo: € 454.150,76  
A favore diXXXXA  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 227.075,38  
Data: 28/05/2015  
N° repertorio: 1300  
N° raccolta: 4115  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di  
454.150,76 pari a Euro 2.270,75

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

Trascritto a Pistoia il 10/10/2011  
Reg. gen. 7707 - Reg. part. 4955  
Quota: 100  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli Euro 59,00, Note Euro 35,00

**BENE N° 4 - MONOLOCALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 250**

***Iscrizioni***

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

Iscritto a Pistoia il 10/09/2009  
Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881  
Quota: 100  
Importo: € 400.000,00  
A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO  
Data: 04/09/2009  
N° repertorio: 7606  
N° raccolta: 4042  
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato il seguente versamento:  
Versamento da effettuare Euro 35,00 Nota

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 21/10/2009  
Reg. gen. 9329 - Reg. part. 2260  
Quota: 100  
Importo: € 204.639,75  
A favore di XX  
Contro XX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 204.639,75 pari a Euro 1.023,20

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 04/11/2009

Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375

Quota: 100

Importo: € 140.000,00

A favore di XX

Contro XXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 109.937,18

Data: 30/10/2009

N° repertorio: 1256

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396

Quota: 100

Importo: € 200.000,00

A favore di BXXX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 142.709,77

Data: 03/11/2009

N° repertorio: 17356

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393

Quota: 100

Importo: € 240.639,75

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240639,75 pari a Euro 1.203,20

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 01/02/2010

Reg. gen. 871 - Reg. part. 165

Quota: 100

Importo: € 90.000,00

A favore di XXX

ControXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 86.298,98

Data: 20/01/2010

N° repertorio: 78

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 90.000,00 pari a Euro 450,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 25/03/2010

Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553

Quota: 100

Importo: € 35.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.752,15

Data: 01/03/2010

N° repertorio: 6692

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 inferiore al minimo pari a euro 200,00 Imposta applicata euro 200,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 07/05/2010

Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847

Quota: 100

Importo: € 60.000,00

A favore di XXX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.406,74

Data: 23/04/2010

N° repertorio: 2316

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 14/07/2010

Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306

Quota: 100

Importo: € 120.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE  
Data: 30/05/2007  
N° repertorio: 6240

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010  
Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363  
Quota: 100  
Importo: € 143.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.413,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 24/11/2010

N° repertorio: 5921

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 143.000,00 pari a Euro 715,00

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

Trascritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7707 - Reg. part. 4955

Quota: 100

A favore di XXX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli Euro 59,00, Note Euro 35,00

**BENE N° 5 - MONOLOCALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 250**

***Iscrizioni***

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

Iscritto a Pistoia il 10/09/2009

Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881

Quota: 100

Importo: € 400.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO

Data: 04/09/2009

N° repertorio: 7606

N° raccolta: 4042

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato il seguente versamento:  
Euro 35,00 Nota

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 21/10/2009

Reg. gen. 9329 - Reg. part. 2260

Quota: 100

Importo: € 204.639,75

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 204.639,75 pari a Euro 1.023,20

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 04/11/2009

Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375

Quota: 100

Importo: € 140.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 109.937,18

Data: 30/10/2009

N° repertorio: 1256

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396

Quota: 100

Importo: € 200.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 142.709,77

Data: 03/11/2009

N° repertorio: 17356

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393

Quota: 100

Importo: € 240.639,75

A favore di XX

Contro XXX  
Formalità a carico della procedura  
Data: 09/10/2009  
N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240639,75 pari a Euro 1.203,20

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 01/02/2010

Reg. gen. 871 - Reg. part. 165

Quota: 100

Importo: € 90.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 86.298,98

Data: 20/01/2010

N° repertorio: 78

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 90.000,00 pari a Euro 450,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 25/03/2010

Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553

Quota: 100

Importo: € 35.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.752,15

Data: 01/03/2010

N° repertorio: 6692

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 inferiore al minimale paria euro 200,00. L'imposta da applicare sarà pari a euro 200,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 07/05/2010

Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847

Quota: 100

Importo: € 60.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.406,74

Data: 23/04/2010

N° repertorio: 2316

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00

• **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 14/07/2010

Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306

Quota: 100

Importo: € 120.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 30/05/2007

N° repertorio: 6240

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli Euro 35,00, 0,50% su importo di 120.000,00 pari a Euro 600,00

• **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363

Quota: 100

Importo: € 143.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.413,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 24/11/2010

N° repertorio: 5921

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 143.000,00 pari a Euro 715,00

• **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973

Iscritto a Pistoia il 03/06/2015

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675

Quota: 100

Importo: € 454.150,76

A favore di XXXX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 227.075,38

Data: 28/05/2015

N° repertorio: 1300

N° raccolta: 4115

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75

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

Trascritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7707 - Reg. part. 4955

Quota: 100

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli Euro 59,00, Note Euro 35,00

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 238**

**Iscrizioni**

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

Iscritto a Pistoia il 10/09/2009

Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881

Quota: 100

Importo: € 400.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO

Data: 04/09/2009

N° repertorio: 7606

N° raccolta: 4042

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato il seguente versamento:

Euro 35,00 Nota

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 21/10/2009

Reg. gen. 9329 - Reg. part. 2260

Quota: 100

Importo: € 204.639,75

A favore di XXX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 204.639,75 pari a Euro 1.023,20

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 04/11/2009

Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375

Quota: 100

Importo: € 140.000,00

A favore di XX

ControXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 109.937,18

Data: 30/10/2009

N° repertorio: 1256



Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396

Quota: 100

Importo: € 200.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 142.709,77

Data: 03/11/2009

N° repertorio: 17356

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393

Quota: 100

Importo: € 240.639,75

A favore di XX

ControXX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240639,75 pari a Euro 1.203,20

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 01/02/2010

Reg. gen. 871 - Reg. part. 165

Quota: 100

Importo: € 90.000,00

A favore di XX

ControXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 86.298,98

Data: 20/01/2010

N° repertorio: 78

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 90.000,00 pari a Euro 450,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 25/03/2010

Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553

Quota: 100

Importo: € 35.000,00

A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.752,15  
Data: 01/03/2010  
N° repertorio: 6692

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00 Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 inferiore al minimale pari a euro 200,00. L'imposta da applicare sarà pari a euro 200,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 07/05/2010  
Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847  
Quota: 100

Importo: € 60.000,00

A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 38.406,74  
Data: 23/04/2010  
N° repertorio: 2316

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 14/07/2010  
Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306  
Quota: 100

Importo: € 120.000,00

A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE  
Data: 30/05/2007  
N° repertorio: 6240

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010  
Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363  
Quota: 100

Importo: € 143.000,00

A favore di XX  
Contro XX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 71.413,00  
Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE  
Data: 24/11/2010

N° repertorio: 5921

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 143.000,00 pari a Euro 715,00

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

Trascritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7707 - Reg. part. 4955

Quota: 100

A favore di XX

Contro XXX

Formalità a carico della procedura

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli Euro 59,00, Note Euro 35,00

**BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 238**

**Iscrizioni**

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

Iscritto a Pistoia il 10/09/2009

Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881

Quota: 100

Importo: € 400.000,00

A favore di XX

Contro XXX

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO

Data: 04/09/2009

N° repertorio: 7606

N° raccolta: 4042

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato il seguente versamento:

Euro 35,00 Nota

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 21/10/2009

Reg. gen. 9329 - Reg. part. 2260

Quota: 100

Importo: € 204.639,75

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 204.639,75 pari a Euro 1.023,20

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Pistoia il 04/11/2009

Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375

Quota: 100

Importo: € 140.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 109.937,18

Data: 30/10/2009

N° repertorio: 1256

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396

Quota: 100

Importo: € 200.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 142.709,77

Data: 03/11/2009

N° repertorio: 17356

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 05/11/2009

Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393

Quota: 100

Importo: € 240.639,75

A favore di XX

ControXX

Formalità a carico della procedura

Data: 09/10/2009

N° repertorio: 1492

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240639,75 pari a Euro 1.203,20

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 01/02/2010

Reg. gen. 871 - Reg. part. 165

Quota: 100

Importo: € 90.000,00

A favore di XX

Contro XXX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 86.298,98

Data: 20/01/2010

N° repertorio: 78

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 90.000,00 pari a Euro 450,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 25/03/2010

Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553

Quota: 100

Importo: € 35.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 23.752,15

Data: 01/03/2010

N° repertorio: 6692

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 inferiore al minimale pari a euro 200,00. L'imposta da applicare sarà pari a euro 200,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 07/05/2010

Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847

Quota: 100

Importo: € 60.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.406,74

Data: 23/04/2010

N° repertorio: 2316

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 14/07/2010

Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306

Quota: 100

Importo: € 120.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 30/05/2007

N° repertorio: 6240

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:  
Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE

Iscritto a Pistoia il 29/12/2010

Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363

Quota: 100

Importo: € 143.000,00

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 71.413,00

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE

Data: 24/11/2010

N° repertorio: 5921

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 143.000,00 pari a Euro 715,00

• **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973

Iscritto a Pistoia il 03/06/2015

Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675

Quota: 100

Importo: € 454.150,76

A favore di XX

Contro XX

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 227.075,38

Data: 28/05/2015

N° repertorio: 1300

N° raccolta: 4115

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75

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

Trascritto a Pistoia il 10/10/2011

Reg. gen. 7707 - Reg. part. 4955

Quota: 100

A favore di XX

ControXX

Formalità a carico della procedura

Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Imposta registro euro 200,00, Bolli Euro 59,00, Note Euro 35,00