

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Parlanti Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	16
Premessa.....	16
Descrizione	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero n. 521 e 523, scala unica, piano terzo.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato.....	17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato.....	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato.....	18
Bene N° 5 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato.....	18
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato.....	18
Bene N° 7 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato.....	19
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Piazza della Resistenza n. 23, scala interna, piano terra e seminterrato.....	19
Bene N° 9 - Cascina ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani, scala interna, piano terra, seminterrato 1 e seminterrato 2	19
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 438, località Giampierone di Montagnana, piano terra.....	20
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 436, località Giampierone di Montagnana, piano terra.....	20
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 440, località Giampierone di Montagnana, piano terra, primo e soffitta.....	21
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 434, località Giampierone di Montagnana, piano terra, primo e soffitta.....	21
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno, località Giampierone di Montagnana, piano terra	21
Bene N° 15 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Torquato Tasso n. 37, piano terra	22
Bene N° 16 - Deposito ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Casetta del Limite e Caviana, piano terra e primo	22
Bene N° 17 - Magazzino ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani	23
Bene N° 18 - Fabbricato rurale ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Caviana, piano terra e primo	23
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, località Frantoio, scala interna, piano terra e primo.....	23
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, località Frantoio, scala interna, piano terra e primo.....	24
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani	24

Lotto 1.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini	25
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali	27
Precisazioni.....	28
Patti	28
Stato conservativo	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli	29
Normativa urbanistica	30
Regolarità edilizia	30
Lotto 2.....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità	31
Confini.....	31
Consistenza.....	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Dati Catastali	32
Precisazioni.....	33
Patti	33
Stato conservativo	33
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia	35
Lotto 3.....	35
Completezza documentazione ex art. 567.....	36

Titolarità	36
Confini	36
Consistenza	36
Cronistoria Dati Catastali	37
Dati Catastali	37
Precisazioni	38
Patti	38
Stato conservativo	38
Parti Comuni	38
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Caratteristiche costruttive prevalenti	38
Stato di occupazione	38
Provenienze Ventennali	39
Formalità pregiudizievoli	39
Normativa urbanistica	40
Regolarità edilizia	40
Lotto 4	41
Completezza documentazione ex art. 567	41
Titolarità	41
Confini	41
Consistenza	41
Cronistoria Dati Catastali	42
Dati Catastali	42
Precisazioni	43
Patti	43
Stato conservativo	43
Parti Comuni	43
Servitù, censo, livello, usi civici	43
Caratteristiche costruttive prevalenti	43
Stato di occupazione	43
Provenienze Ventennali	44
Formalità pregiudizievoli	44
Normativa urbanistica	45
Regolarità edilizia	45
Lotto 5	46
Completezza documentazione ex art. 567	46
Titolarità	46
Confini	46

Consistenza.....	46
Cronistoria Dati Catastali.....	47
Dati Catastali	47
Precisazioni.....	48
Patti	48
Stato conservativo	48
Parti Comuni.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione	49
Provenienze Ventennali	49
Formalità pregiudizievoli	49
Normativa urbanistica	50
Regolarità edilizia	50
Lotto 6.....	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Titolarità	51
Confini.....	51
Consistenza.....	52
Cronistoria Dati Catastali.....	52
Dati Catastali	53
Precisazioni.....	53
Patti	53
Stato conservativo	53
Parti Comuni.....	53
Servitù, censo, livello, usi civici	53
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Stato di occupazione	54
Provenienze Ventennali	54
Formalità pregiudizievoli	54
Normativa urbanistica	55
Regolarità edilizia	55
Lotto 7.....	56
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità	56
Confini	57
Consistenza.....	57
Cronistoria Dati Catastali.....	57

Dati Catastali	58
Precisazioni.....	58
Patti	58
Stato conservativo	58
Parti Comuni.....	58
Servitù, censo, livello, usi civici	58
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Stato di occupazione	59
Provenienze Ventennali	59
Formalità pregiudizievoli	60
Normativa urbanistica	60
Regolarità edilizia	61
Lotto 8.....	61
Completezza documentazione ex art. 567.....	61
Titolarità	61
Confini	62
Consistenza	62
Cronistoria Dati Catastali.....	62
Dati Catastali	63
Precisazioni.....	63
Patti	63
Stato conservativo	63
Parti Comuni.....	64
Servitù, censo, livello, usi civici	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	64
Stato di occupazione	64
Provenienze Ventennali	64
Formalità pregiudizievoli	65
Normativa urbanistica	66
Regolarità edilizia	66
Lotto 9.....	66
Completezza documentazione ex art. 567.....	66
Titolarità	67
Confini	67
Consistenza	67
Cronistoria Dati Catastali.....	68
Dati Catastali	69
Precisazioni.....	69

Patti	69
Stato conservativo	70
Parti Comuni.....	70
Servitù, censo, livello, usi civici	70
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	70
Stato di occupazione	70
Provenienze Ventennali	70
Formalità pregiudizievoli	71
Normativa urbanistica	72
Regolarità edilizia	72
Lotto 10	72
Completezza documentazione ex art. 567.....	73
Titolarità	73
Confini	73
Consistenza.....	73
Cronistoria Dati Catastali.....	74
Dati Catastali	75
Precisazioni.....	75
Patti	75
Stato conservativo	75
Parti Comuni.....	75
Servitù, censo, livello, usi civici	75
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Stato di occupazione	76
Provenienze Ventennali	76
Formalità pregiudizievoli	78
Normativa urbanistica	79
Regolarità edilizia	79
Lotto 11	80
Completezza documentazione ex art. 567.....	80
Titolarità	80
Confini	80
Consistenza.....	80
Cronistoria Dati Catastali.....	81
Dati Catastali	82
Precisazioni.....	82
Patti	82
Stato conservativo	82

Parti Comuni.....	83
Servitù, censo, livello, usi civici.....	83
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	83
Stato di occupazione.....	83
Provenienze Ventennali.....	84
Formalità pregiudizievoli.....	86
Normativa urbanistica.....	86
Regolarità edilizia.....	87
Lotto 12.....	87
Completezza documentazione ex art. 567.....	87
Titolarità.....	87
Confini.....	88
Consistenza.....	88
Cronistoria Dati Catastali.....	88
Dati Catastali.....	89
Precisazioni.....	90
Patti.....	90
Stato conservativo.....	90
Parti Comuni.....	90
Servitù, censo, livello, usi civici.....	90
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	90
Stato di occupazione.....	91
Provenienze Ventennali.....	91
Formalità pregiudizievoli.....	93
Normativa urbanistica.....	94
Regolarità edilizia.....	94
Lotto 13.....	95
Completezza documentazione ex art. 567.....	95
Titolarità.....	95
Confini.....	95
Consistenza.....	95
Cronistoria Dati Catastali.....	96
Dati Catastali.....	97
Precisazioni.....	97
Patti.....	97
Stato conservativo.....	98
Parti Comuni.....	98
Servitù, censo, livello, usi civici.....	98

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	98
Stato di occupazione	98
Provenienze Ventennali	99
Formalità pregiudizievoli.....	101
Normativa urbanistica.....	101
Regolarità edilizia.....	102
Lotto 14.....	102
Completezza documentazione ex art. 567	102
Titolarità.....	102
Confini	103
Consistenza	103
Cronistoria Dati Catastali	103
Dati Catastali.....	104
Precisazioni	105
Caratteristiche costruttive prevalenti	105
Stato di occupazione	105
Provenienze Ventennali.....	105
Formalità pregiudizievoli.....	107
Normativa urbanistica.....	108
Lotto 15.....	108
Completezza documentazione ex art. 567	108
Titolarità.....	108
Confini	109
Consistenza	109
Cronistoria Dati Catastali	109
Dati Catastali.....	111
Precisazioni	111
Patti	111
Stato conservativo.....	111
Parti Comuni.....	111
Servitù, censo, livello, usi civici	112
Caratteristiche costruttive prevalenti	112
Stato di occupazione	112
Provenienze Ventennali.....	112
Formalità pregiudizievoli.....	113
Normativa urbanistica.....	114
Regolarità edilizia.....	114
Lotto 16.....	114

Completezza documentazione ex art. 567	114
Titolarità.....	115
Confini	115
Consistenza	115
Cronistoria Dati Catastali	116
Dati Catastali.....	121
Precisazioni.....	123
Patti	123
Stato conservativo.....	123
Parti Comuni.....	124
Servitù, censo, livello, usi civici	124
Caratteristiche costruttive prevalenti	124
Stato di occupazione	124
Provenienze Ventennali.....	124
Formalità pregiudizievoli.....	125
Normativa urbanistica.....	126
Regolarità edilizia.....	126
Lotto 17.....	127
Completezza documentazione ex art. 567.....	127
Titolarità.....	127
Confini	127
Consistenza	128
Cronistoria Dati Catastali	128
Dati Catastali.....	129
Precisazioni	130
Patti	130
Stato conservativo.....	130
Parti Comuni.....	130
Servitù, censo, livello, usi civici	130
Caratteristiche costruttive prevalenti	130
Stato di occupazione	130
Provenienze Ventennali.....	131
Formalità pregiudizievoli.....	131
Normativa urbanistica.....	132
Regolarità edilizia.....	133
Lotto 18.....	133
Completezza documentazione ex art. 567	133
Titolarità.....	133

Confini	134
Consistenza	134
Cronistoria Dati Catastali	134
Dati Catastali	135
Precisazioni	137
Patti	137
Stato conservativo	137
Parti Comuni	137
Servitù, censo, livello, usi civici	137
Caratteristiche costruttive prevalenti	137
Stato di occupazione	137
Provenienze Ventennali	138
Formalità pregiudizievoli	140
Normativa urbanistica	140
Regolarità edilizia	140
Lotto 19	141
Completezza documentazione ex art. 567	141
Titolarità	141
Confini	141
Consistenza	141
Cronistoria Dati Catastali	142
Dati Catastali	143
Precisazioni	143
Patti	143
Stato conservativo	143
Parti Comuni	143
Servitù, censo, livello, usi civici	144
Caratteristiche costruttive prevalenti	144
Stato di occupazione	144
Provenienze Ventennali	145
Formalità pregiudizievoli	146
Normativa urbanistica	147
Regolarità edilizia	147
Lotto 20	148
Completezza documentazione ex art. 567	148
Titolarità	148
Confini	149
Consistenza	149

Cronistoria Dati Catastali.....	149
Dati Catastali.....	152
Precisazioni.....	152
Patti.....	153
Stato conservativo.....	153
Parti Comuni.....	153
Servitù, censo, livello, usi civici.....	153
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	153
Stato di occupazione.....	153
Provenienze Ventennali.....	153
Formalità pregiudizievoli.....	156
Normativa urbanistica.....	157
Regolarità edilizia.....	157
Lotto 21.....	158
Completezza documentazione ex art. 567.....	158
Titolarità.....	158
Confini.....	159
Consistenza.....	159
Cronistoria Dati Catastali.....	159
Dati Catastali.....	160
Precisazioni.....	160
Patti.....	160
Parti Comuni.....	160
Servitù, censo, livello, usi civici.....	161
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	161
Stato di occupazione.....	161
Provenienze Ventennali.....	161
Formalità pregiudizievoli.....	162
Normativa urbanistica.....	163
Stima / Formazione lotti.....	163
Lotto 1	163
Lotto 2	165
Lotto 3	167
Lotto 4	168
Lotto 5	170
Lotto 6	171
Lotto 7	173
Lotto 8	175

Lotto 9.....	177
Lotto 10.....	179
Lotto 11.....	180
Lotto 12.....	182
Lotto 13.....	184
Lotto 14.....	186
Lotto 15.....	187
Lotto 16.....	189
Lotto 17.....	190
Lotto 18.....	191
Lotto 19.....	193
Lotto 20.....	194
Lotto 21.....	197
Riepilogo bando d'asta.....	199
Lotto 1.....	199
Lotto 2.....	199
Lotto 3.....	199
Lotto 4.....	200
Lotto 5.....	200
Lotto 6.....	200
Lotto 7.....	201
Lotto 8.....	201
Lotto 9.....	201
Lotto 10.....	202
Lotto 11.....	202
Lotto 12.....	202
Lotto 13.....	203
Lotto 14.....	203
Lotto 15.....	203
Lotto 16.....	204
Lotto 17.....	204
Lotto 18.....	205
Lotto 19.....	205
Lotto 20.....	206
Lotto 21.....	206
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2023 del R.G.E.....	207
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 25.500,00	207
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 5.800,00	207

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 5.800,00	208
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 5.400,00	208
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 8.000,00	209
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 7.000,00	209
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 7.500,00	209
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 43.000,00	210
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 21.129,11	210
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 76.000,00	211
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 74.600,00	211
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 79.400,00	212
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 77.200,00	212
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 610,00	213
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	213
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 27.800,00	214
Lotto 17	215
Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 1.721,09	216
Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 79.000,00	216
Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	217
Lotto 21	218
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	219
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero n. 521 e 523, scala unica, piano terzo	219
Bene N° 2 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato	219
Bene N° 3 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato	220
Bene N° 4 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato	220
Bene N° 5 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato	221
Bene N° 6 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato	222
Bene N° 7 - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato	222
Bene N° 8 - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Piazza della Resistenza n. 23, scala interna, piano terra e seminterrato	223
Bene N° 9 - Cascina ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani, scala interna, piano terra, seminterrato 1 e seminterrato 2	223



Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 438, località Giampierone di Montagnana, piano terra.....	224
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 436, località Giampierone di Montagnana, piano terra.....	225
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 440, località Giampierone di Montagnana, piano terra, primo e soffitta.....	225
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 434, località Giampierone di Montagnana, piano terra, primo e soffitta.....	226
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno, località Giampierone di Montagnana, piano terra.....	226
Bene N° 15 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Torquato Tasso n. 37, piano terra.....	227
Bene N° 16 - Deposito ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Casetta del Limite e Caviana, piano terra e primo.....	227
Bene N° 17 - Magazzino ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani.....	228
Bene N° 18 - Fabbricato rurale ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Caviana, piano terra e primo.....	229
Bene N° 19 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, località Frantoio, scala interna, piano terra e primo.....	229
Bene N° 20 - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, località Frantoio, scala interna, piano terra e primo.....	230
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani.....	231



All'udienza del 20/12/2023, il sottoscritto Geom. Parlanti Aldo, con studio in Via Toscanini, 8 - 51010 - Massa e Cozzile (PT), email studioparlanti@gmail.com, PEC aldo.parlanti@geopec.it, Tel. 333 7254184, Fax 0572 951535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero n. 521 e 523, scala unica, piano terzo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato
- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Piazza della Resistenza n. 23, scala interna, piano terra e seminterrato
- **Bene N° 9** - Cascina ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani, scala interna, piano terra, seminterrato 1 e seminterrato 2
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 438, località Giampierone di Montagnana, piano terra
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 436, località Giampierone di Montagnana, piano terra
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 440, località Giampierone di Montagnana, piano terra, primo e soffitta
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 434, località Giampierone di Montagnana, piano terra, primo e soffitta
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno, località Giampierone di Montagnana, piano terra

- **Bene N° 15** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Torquato Tasso n. 37, piano terra
- **Bene N° 16** - Deposito ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Casetta del Limite e Caviana, piano terra e primo
- **Bene N° 17** - Magazzino ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani
- **Bene N° 18** - Fabbricato rurale ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Caviana, piano terra e primo
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, località Frantoio, scala interna, piano terra e primo
- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, località Frantoio, scala interna, piano terra e primo
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO N. 521 E 523, SCALA UNICA, PIANO TERZO

Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano terzo sottotetto, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio oltre vano soffitta soprastante il vano scala e rimessa al piano terra (quest'ultima gravata da servitù di passo).

Si accede all'appartamento tramite ingresso e vano scale a comune di cui al civico n. 521, mentre la rimessa al piano terra è accessibile dall'ingresso condominiale nonché da resede e passo di uso comune di cui al civico n. 523. Risulta di uso comune anche lo spazio terrazzato sovrastante la rimessa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO, PIANO SEMINTERRATO

Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il primo vano a sinistra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO , PIANO SEMINTERRATO

Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il secondo vano partendo da sinistra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO , PIANO SEMINTERRATO

Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il terzo vano partendo da sinistra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO , PIANO SEMINTERRATO

Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il quarto vano partendo da sinistra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO , PIANO SEMINTERRATO

Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il secondo vano partendo da destra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO , PIANO SEMINTERRATO

Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il primo vano partendo da destra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - PIAZZA DELLA RESISTENZA N. 23, SCALA INTERNA, PIANO TERRA E SEMINTERRATO

Porzione di più ampio fabbricato, quale ufficio al piano terra composto da 4 vani ad uso ufficio, vano archivio, piccolo w.c. e corte interna esclusiva, corredato da vani cantina al piano seminterrato raggiungibile da scala interna, nonché da corte esclusiva sul lato strada accessibile dalla corte comune d'ingresso utilizzabile come posto auto

Si accede all'ufficio dalla citata corte comune collegata con la pubblica viabilità, risulta infine a comune anche l'ingresso da via Campo Marzio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il piano seminterrato risulta praticamente impraticabile già oggetto di allagamento causato da infiltrazioni d'acqua oltre che fuoriuscite della fossa biologica sottostante.

BENE N° 9 - CASCINA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CASE MIGNANI, SCALA INTERNA, PIANO TERRA, SEMINTERRATO 1 E SEMINTERRATO 2

Fabbricato di tre piani corredato da corte esclusiva, disposto su tre livelli e costituito da appartamento ai due piani inferiori oltre rimessa al piano superiore. L'abitazione è composta al piano seminterrato due da ampio vano soggiorno con angolo cottura e ripostiglio sottoscala, oltre vano centrale termica esterno, al piano seminterrato 1, da camera, cameretta con spogliatoio, disimpegno e bagno, oltre vano cantina con accesso separato, corredato da soprastante vano rimessa e corte esclusiva al piano terra costituente corte comune alle suddette unità. Completa la proprietà appezzamento di terreno di natura notevolmente scoscesa di mq. catastali 3.400,00 posto sul lato sud del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene si trova in una isolata zona rurale-boschiva, lontana da ogni servizio ed aree urbanizzate. Raggiungibile tramite strada di difficile percorribilità. Si ritiene pertanto il bene di scarsa appetibilità commerciale.

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA FAGNO N. 438,
LOCALITÀ GIAMPIERONE DI MONTAGNANA, PIANO TERRA**

Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano terra, con resede sul fronte, giardino sul retro e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, si accede tramite resede esclusivo sul fronte e portico, corredato da giardino esclusivo sul retro e vano rimessa in altro manufatto adiacente il fabbricato. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA FAGNO N. 436,
LOCALITÀ GIAMPIERONE DI MONTAGNANA, PIANO TERRA**

Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano terra, con resede sul fronte, giardino sul retro e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, si accede tramite resede esclusivo sul fronte e portico, corredato da giardino esclusivo sul retro e vano rimessa in altro manufatto adiacente il fabbricato. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA FAGNO N. 440,
LOCALITÀ GIAMPIERONE DI MONTAGNANA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA**

Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano primo, con resede al piano terra e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, portico sul fronte e terrazzo sul retro oltre sovrastante vano lavanderia al piano soffitta raggiungibile tramite scala a chiocciola in legno, si accede tramite resede esclusivo al piano terra e scala esterna, corredato da vano rimessa in altro manufatto adiacente il fabbricato. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA FAGNO N. 434,
LOCALITÀ GIAMPIERONE DI MONTAGNANA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA**

Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano primo, con resede al piano terra e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, portico sul fronte e terrazzo sul retro oltre sovrastante vano lavanderia al piano soffitta raggiungibile tramite scala a chiocciola in legno, si accede tramite resede esclusivo al piano terra e scala esterna, corredato da vano rimessa in altro manufatto adiacente il fabbricato. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite corte comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA FAGNO, LOCALITÀ
GIAMPIERONE DI MONTAGNANA, PIANO TERRA**

Trattasi di terreno occupante parte della scarpata e del muro di sostegno della strada provinciale di Montagnana e Momigno e parte del tracciato stesso di detta viabilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



**BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TORQUATO TASSO N. 37,
PIANO TERRA**

Porzione di più ampio fabbricato, quale deposito-magazzino al piano terra, con due corti pertinenziali esclusive, oltre due distinte aree urbane ed una rimessa.

L'unità immobiliare ad uso deposito-magazzino, accessibile da via Torquato Tasso tramite passo a comune è composta al solo piano terra da tre vani deposito, ufficio e ripostiglio, altro vano deposito-magazzino, il tutto corredato da corte esclusiva sul fronte ed altra corte esclusiva sul lato sud ovest. Completano il lotto due aree urbane per complessivi mq. 298,00 e vano rimessa accessibile da porticato comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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





**BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CASETTA DEL
LIMITE E CAVIANA, PIANO TERRA E PRIMO**

Manufatto ad uso deposito elevato su due piani fuori terra e disimpegnato da scaletta interna, libero sui quattro lati, composto al piano terra da vano deposito, al piano primo da legnaia e w.c., anche se in realtà i vani sono arredati ad uso abitativo, corredato da scannafosso e corte esclusiva.

Completano il lotto molti appezzamenti di terreni alcuni nelle vicinanze altri lontani, per una superficie catastale di mq. 70.506,00, in maggior parte di natura boschivo-castagneto, con porzioni a pascolo e seminativo, dislocati in zona collinare-montana la maggior parte con forte acclività.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Il manufatto ed i terreni si trovano in una isolata zona rurale-boschiva, lontana da ogni servizio ed aree urbanizzate. Raggiungibili tramite strada privata non percorribile con mezzi ordinari ed attraversante proprietà di terzi. Si ritiene pertanto il bene di scarsa appetibilità commerciale.

BENE N° 17 - MAGAZZINO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CASE MIGNANI

Trattasi di due manufatti ad uso deposito-magazzino, di cui il primo magazzino con essiccatoio sviluppato su due piani fuori terra, il secondo sempre magazzino sviluppato su un solo piano fuori terra con wc ed antibagno, realizzati su porzioni di terreno di qualità castagneto, avente superficie catastale di mq. 1.830,00.

I manufatti risultano realizzati in seguito all'atto d'obbligo edilizio trascritto a Pistoia il 04/07/2008 ai n.ri 6323/3810, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 06/06/2008 n. 86.693/36.830 di repertorio Notaio Giulio Cesare Cappellini inerente l'attuazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 42 della Legge Regionale n. 1/2005 sottoscritto **** Omissis ****.

Essendo scaduta la validità di detto programma aziendale i suddetti manufatti devono essere demoliti con ripristino dello stato dei luoghi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene si trova in una isolata zona rurale-boschiva, lontana da ogni servizio ed aree urbanizzate. Raggiungibile tramite strada di difficile percorribilità. Si ritiene pertanto il bene di scarsa appetibilità commerciale.

BENE N° 18 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CAVIANA, PIANO TERRA E PRIMO

Porzione di più ampio caseggiato abbandonato, in parte diruto in parte pericolante, quale unità rurale elevata su due piani fuori terra, consistenza catastale indicata di 8,5 vani.

Completano il lotto altri manufatti pressoché diruti e/o pericolanti e vari appezzamenti di terreni alcuni nelle vicinanze altri lontani, per una superficie catastale di mq. 88.784,00, in maggior parte di natura boschivo-castagneto, con porzioni a pascolo e seminativo, dislocati in zona collinare-montana la maggior parte con forte acclività.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

I beni si trovano in una isolata zona rurale-boschiva, lontana da ogni servizio ed aree urbanizzate. Raggiungibili tramite mulattiere e strada di difficile percorribilità. Si ritiene pertanto il bene di scarsa appetibilità commerciale.

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA VIGNA DI PIEVE A CELLE N. 178, LOCALITÀ FRANTOIO, SCALA INTERNA, PIANO TERRA E PRIMO

Porzione a sud di più ampio fabbricato di tipo colonico, quale appartamento per civile abitazione disposto su due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, cantina sul retro, oltre manufatto ad uso ripostiglio in corpo distaccato, al piano primo da disimpegno, due camere e bagno disimpegno oltre piccolo vano soffitta. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite strada vicinale e corte comune.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA VIGNA DI PIEVE A CELLE N. 178, LOCALITÀ FRANTOIO, SCALA INTERNA, PIANO TERRA E PRIMO

Porzione a nord-ovest di più ampio fabbricato di tipo colonico, quale appartamento per civile abitazione disposto su due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio, oltre adiacente manufatto di un solo piano terra ad uso locale di sgombero soppalcato, al piano primo da disimpegno, due camere e bagno. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite strada vicinale e corte comune.

Completa la proprietà appezzamento di terreno avente superficie catastale complessiva di mq. 19.230,00 in piccola parte terrazzato ed in maggior parte notevolmente scosceso, avente destinazione prevalente ad uliveto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CASE MIGNANI

Appezzamento di terreno nelle vicinanze del bene n. 9, per una superficie catastale complessiva di mq. 332,00, di natura pascolo arborato e castagneto da frutto, dislocato in zona collinare-montana.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La vendita del bene non è soggetta IVA.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Il terreno si trova in una isolata zona rurale-boschiva, lontana da ogni servizio ed aree urbanizzate. Raggiungibili tramite strada di difficile percorribilità. Si ritiene pertanto il bene di scarsa appetibilità commerciale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero n. 521 e 523, scala unica, piano terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Strada Statale dell'Abetone e del Brennero, **** Omissis **** parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,95 m	terzo
Soffitta	8,50 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq	0,00 m	terzo
Rimessa	42,00 mq	48,00 mq	0,30	14,40 mq	2,45 m	terra
Totale superficie convenzionale:				84,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'appartamento presenta varie altezze essendo il piano sottotetto. Mentre il vano rimessa è gravato da servitù di passo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1978 al 01/05/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 5, Part. 56, Sub. 2 Categoria A5 Cl.3, Cons. 10 Piano T-1-2-3
Dal 13/07/1978 al 01/05/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 56, Sub. 3 Categoria A5
Dal 02/05/1980 al 22/02/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 56, Sub. 4 Categoria C6 Cl.5, Cons. 66 Piano T
Dal 02/05/1980 al 18/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 56, Sub. 6 Categoria C6
Dal 02/05/1980 al 31/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 5, Part. 56, Sub. 9 Categoria A3
Dal 23/02/1990 al 18/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 56, Sub. 10 Categoria C6
Dal 19/12/1992 al 31/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 5, Part. 56, Sub. 13 Categoria C6
Dal 01/01/2017 al 01/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 5, Part. 56, Sub. 9 Categoria A4

		Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 232,41 Piano 1 - 3
Dal 01/01/2017 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 5, Part. 56, Sub. 13 Categoria C6 Cl.3, Cons. 38 Rendita € 49,06 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Gli attuali identificativi in Comune di Abetone Cutigliano - Catasto Fabbricati - foglio di mappa 5 Sezione A (Abetone) Mappali 56 sub 9 cat. A/4 e sub 13 cat. C/6 risultano tali da denuncia di variazione territoriale del 01/01/2017 n. 27/2017 a variazione delle unità immobiliari precedentemente censite con i medesimi identificativi nel foglio 5 Sezione A di Catasto Fabbricati del Comune di Abetone, a loro volta risultanti:

- quanto al mappale 56 sub 9 a seguito di denuncia di frazionamento, fusione ed ampliamento del 02/05/1980 n. 67.1/1980 a variazione delle unità censite fin dall'impianto meccanografico con i mappali 56 sub 2 e 3;
- quanto al mappale 56 sub 13 a seguito di denuncia di frazionamento e fusione del 19/12/1992 n. 50023C a variazione delle unità immobiliari precedentemente censite con il mappali 56 sub 6 così risultante in forza di denuncia di frazionamento, fusione ed ampliamento del 02/05/1980 n. 67.1/1980 sopracitata e dal mappale 56 sub 10 così risultante in forza di denuncia di frazionamento del 23/02/1990 n. 5008C in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 56 sub 4 del foglio 5 - Sezione - A di Catasto Fabbricati, a sua volta risultante a seguito di denuncia di costituzione del 02/05/1980 n. 65.1/1980.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	5	56	9		A4	3	4,5	81 mq	232,41 €	terzo	
A	5	56	13		C6	3	38	42 mq	49,06 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

Le planimetrie catastali risalenti al 1980 non presentano evidenti difformità rispetto allo stato dei luoghi, tuttavia per una migliore comprensione della consistenza sarebbe opportuno un aggiornamento delle stesse a miglior rappresentazione grafica per una spesa complessiva di circa € 1.500,00 comprensiva di onorario professionale, diritti catastali ed oneri fiscali.

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

PATTI

Non si rilevano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta finiture esterne ed interne datate, sono visibili internamente fenomeni di infiltrazioni ed umidità.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni l'ingresso, il vano scale, gli spazi esterni e l'accesso alla rimessa del piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La rimessa al piano terra risulta gravata da servitù di passo a favore di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in pietrame e muratura, solai in latero cemento, rifinitura esterna con intonaco graffiato, infissi in legno con scuretti. Internamente sono presenti pavimenti parte in monocottura parte in legno, pareti e soffitti sono rivestiti in legno, impianti sottotraccia, è presente caminetto e calorifici elettrici di marca Glamox. La rimessa in mediocre stato di manutenzione presenta pavimento in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1978	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alvaro Bagatti	13/07/1978	62262	4838
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	07/08/1978	3959	2861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Si allega la nota di trascrizione n. 2861 del 07/08/1978 relativa all'atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
Quota: 1/2
Importo: € 797.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 715.176,16
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 32.123,84
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/12/2015

ASTE GIUDIZIARIE®
N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Abetone Cutigliano in zona NR Nuclei Rurali, normata dall'art. 26 e 54 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato costruito precedentemente al 01/09/1967, con intervento di ristrutturazione a seguito di concessione edilizia n. 23 del 25/09/1978 con successiva concessione edilizia a variante n. 21/79 del 15/06/1979. Risulta rilasciata abitabilità in data 04/04/1980.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ad eccezione di lievi difformità sulle misure e pareti interne, a giudizio del sottoscritto regolarizzabili con pratica di accertamento di conformità comportante una spesa comprensiva di sanzione e costi professionali per un importo di circa € 4.500,00.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Strada Statale dell'Abetone e del Brennero, proprietà **** Omissis **** bene di cui al lotto 3, corte comune, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	30,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,80 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Dal 03/06/1983 al 25/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 170 Superficie (ha are ca) 0.07.95
Dal 26/09/1994 al 19/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 170 Superficie (ha are ca) 0.07.68
Dal 20/01/1995 al 31/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 170, Sub. 1 Categoria C6
Dal 01/01/2017 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 5, Part. 170, Sub. 1 Categoria C6 Cl.6, Cons. 30 Superficie catastale 37 mq Rendita € 65,07 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale identificativo catastale - Catasto Fabbricati Foglio di mappa 5 - Sezione A (Abetone) mappale 170 sub 1 deriva da denuncia di variazione territoriale del 01/01/2017 n. 27/2017 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita col medesimo identificativo nel foglio 5 - Sezione A - di Catasto Fabbricati del Comune di Abetone a sua volta risultante da denuncia di costituzione del 20/01/1995 n. A00034.2/1995.

Al Catasto Terreni il relativo Ente Urbano mappale 170 risulta in forza di denuncia di variazione territoriale del 01/01/2017 al n. 24/2017 a sua volta risultante da tipo mappale del 26/09/1994 n. 11763.1/1994 in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 170 di mq. 795 Sezione A (Fiumalbo) Catasto Terreni del Comune di Abetone.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	5	170	1		C6	6	30	37 mq	65,07 €	seminterato	

Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi esiste corrispondenza catastale ad eccezione dell'altezza interna, indicata nella planimetria catastale in ml. 2,70 mentre nel corso del sopralluogo è stata rilevata di ml. 2,80. Tuttavia tale modifica non comporta variazione di consistenza e/o classamento dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si rilevano contratti di locazione in essere, tuttavia nel locale è ricoverato vario materiale di proprietà di terzi come dichiarato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Il locale si presenta in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Risulta parte comune con le altre rimesse la corte fronte strada (mappale 170 sub 7 - b.c.n.c.) ed il terrapieno circostante i restanti tre lati del manufatto (mappale 170 sub 8 - b.c.n.c.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto è realizzato in struttura in c.a. con tamponatura in blocchi di calcestruzzo, solaio in lastre di cemento, lato fuori terra fronte strada rivestito a pietra, infissi in metallo e pvc. Internamente il vano è privo di rifiniture e non risultano utenze attive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 03/06/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	03/06/1983	236420	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	24/06/1983	3659	2551
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	16/06/1983	1581	

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.

Si allega la nota di trascrizione n. 2551 del 24/06/1983 relativa all'atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
 Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
 Quota: 1/2
 Importo: € 797.300,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 715.176,16
 Spese: € 50.000,00
 Interessi: € 32.123,84
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 07/12/2015
 N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 06/12/2022

Reg. gen. 12522 - Reg. part. 8361

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di cui alla procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Abetone Cutigliano in zona NR - Nuclei Rurali, normata dall'art. 26 e 54 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero manufatto risulta realizzato a seguito di concessione edilizia n. 39 del 01/10/1992 e successiva variante n. 70 del 18/09/1993 entrambe rilasciate a **** Omissis ****.

Rispetto ai titoli edilizi sopraindicati si sono rilevate alcune lievi difformità riguardanti le misure interne, l'altezza interna e l'apertura. Tutte riconducibili ad errori grafici di rappresentazione. Per la regolarizzazione delle stesse si potrà procedere con una pratica di sanatoria riguardante l'intero manufatto, in quanto anche le altre unità presentano medesime modifiche e tutte derivanti da unici titoli edilizi. Per una spesa complessiva preventivabile in circa € 9.000,00 tra sanzioni, onorari ed oneri fiscali. Pertanto ai fini regolarizzativi avremo una spesa di circa € 1.500,00 per ciascuna unità immobiliare.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Strada Statale dell'Abetone e del Brennero, bene di cui al lotto 2, bene di cui al lotto 4, corte comune, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	31,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,80 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1983 al 25/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 170 Superficie (ha are ca) 0.07.95
Dal 24/09/1994 al 19/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 170 Superficie (ha are ca) 0.07.68
Dal 20/01/1995 al 31/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 170, Sub. 2 Categoria C6
Dal 01/01/2017 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 5, Part. 170, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 32 Superficie catastale 35 mq Rendita € 69,41 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale identificativo catastale - Catasto Fabbricati Foglio di mappa 5 - Sezione A (Abetone) mappale 170 sub 2 deriva da denuncia di variazione territoriale del 01/01/2017 n. 27/2017 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita col medesimo identificativo nel foglio 5 - Sezione A - di Catasto Fabbricati del Comune di Abetone a sua volta risultante da denuncia di costituzione del 20/01/1995 n. A00034.2/1995.

Al Catasto Terreni il relativo Ente Urbano mappale 170 risulta in forza di denuncia di variazione territoriale del 01/01/2017 al n. 24/2017 a sua volta risultante da tipo mappale del 26/09/1994 n. 11763.1/1994 in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 170 di mq. 795 Sezione A (Fiumalbo) Catasto Terreni del Comune di Abetone.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	170	2		C6	6	32	35 mq	69,41 €	seminterato		

Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi esiste corrispondenza catastale ad eccezione dell'altezza interna, indicata nella planimetria catastale in ml. 2,70 mentre nel corso del sopralluogo è stata rilevata di ml. 2,80. Tuttavia tale modifica non comporta variazione di consistenza e/o classamento dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si rilevano contratti di locazione in essere, tuttavia nel locale è ricoverato vario materiale di proprietà di terzi come dichiarato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Il locale si presenta in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Risulta parte comune con le altre rimesse la corte fronte strada (mappale 170 sub 7 - b.c.n.c.) ed il terrapieno circostante i restanti tre lati del manufatto (mappale 170 sub 8 - b.c.n.c.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto è realizzato in struttura in c.a. con tamponatura in blocchi di calcestruzzo, solaio in lastre di cemento, lato fuori terra fronte strada rivestito a pietra, infissi in metallo e pvc. Internamente il vano è privo di rifiniture e non risultano utenze attive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	03/06/1983	236420	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	24/06/1983	3659	2551
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	16/06/1983	1581			

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.

Si allega la nota di trascrizione n. 2551 del 24/06/1983 relativa all'atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
Quota: 1/2
Importo: € 797.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 06/12/2022

Reg. gen. 12522 - Reg. part. 8361

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di cui alla procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Abetone Cutigliano in zona NR - Nuclei Rurali, normata dall'art. 26 e 54 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero manufatto risulta realizzato a seguito di concessione edilizia n. 39 del 01/10/1992 e successiva variante n. 70 del 18/09/1993 entrambe rilasciate a **** Omissis ****.

Rispetto ai titoli edilizi sopraindicati si sono rilevate alcune lievi difformità riguardanti le misure interne, l'altezza interna e l'apertura. Tutte riconducibili ad errori grafici di rappresentazione. Per la regolarizzazione delle stesse si potrà procedere con una pratica di sanatoria riguardante l'intero manufatto, in quanto anche le altre unità presentano medesime modifiche e tutte derivanti da unici titoli edilizi. Per una spesa complessiva preventivabile in circa € 9.000,00 tra sanzioni, onorari ed oneri fiscali. Pertanto ai fini regolarizzativi avremo

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero, piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Strada Statale dell'Abetone e del Brennero, bene di cui al lotto 3, bene di cui al lotto 5, corte comune, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	29,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	3,24 m	seminterrato

Totale superficie convenzionale:	31,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	31,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1983 al 25/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 170 Superficie (ha are ca) 0.07.95
Dal 26/09/1994 al 19/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 170 Superficie (ha are ca) 0.07.68
Dal 20/01/1995 al 31/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 170, Sub. 3 Categoria C6
Dal 01/01/2017 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 5, Part. 170, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 30 Superficie catastale 35 mq Rendita € 65,07 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale identificativo catastale - Catasto Fabbricati Foglio di mappa 5 - Sezione A (Abetone) mappale 170 sub 3 deriva da denuncia di variazione territoriale del 01/01/2017 n. 27/2017 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita col medesimo identificativo nel foglio 5 - Sezione A - di Catasto Fabbricati del Comune di Abetone a sua volta risultante da denuncia di costituzione del 20/01/1995 n. A00034.2/1995.

Al Catasto Terreni il relativo Ente Urbano mappale 170 risulta in forza di denuncia di variazione territoriale del 01/01/2017 al n. 24/2017 a sua volta risultante da tipo mappale del 26/09/1994 n. 11763.1/1994 in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 170 di mq. 795 Sezione A (Fiumalbo) Catasto Terreni del Comune di Abetone.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

5	170	3		C6	6	30	35 mq	65,07 €	seminter rato	
---	-----	---	--	----	---	----	-------	---------	------------------	--

Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi esiste corrispondenza catastale ad eccezione dell'altezza interna, indicata nella planimetria catastale in ml. 3,15 mentre nel corso del sopralluogo è stata rilevata di ml. 3,24. Tuttavia tale modifica non comporta variazione di consistenza e/o classamento dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si rilevano contratti di locazione in essere, il locale al momento del sopralluogo è sgombro di materiali.

STATO CONSERVATIVO

Il locale si presenta in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Risulta parte comune con le altre rimesse la corte fronte strada (mappale 170 sub 7 - b.c.n.c.) ed il terrapieno circostante i restanti tre lati del manufatto (mappale 170 sub 8 - b.c.n.c.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto è realizzato in struttura in c.a. con tamponatura in blocchi di calcestruzzo, solaio in lastre di cemento, lato fuori terra fronte strada rivestito a pietra, infissi in metallo e pvc. Internamente il vano è privo di rifiniture e non risultano utenze attive.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	03/06/1983	236420	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	24/06/1983	3659	2551
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	16/06/1983	1581	

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.

Si allega la nota di trascrizione n. 2551 del 24/06/1983 relativa all'atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/2

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 06/12/2022

Reg. gen. 12522 - Reg. part. 8361

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di cui alla procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Abetone Cutigliano in zona NR - Nuclei Rurali, normata dall'art. 26 e 54 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero manufatto risulta realizzato a seguito di concessione edilizia n. 39 del 01/10/1992 e successiva variante n. 70 del 18/09/1993 entrambe rilasciate a **** Omissis ****.

Rispetto ai titoli edilizi sopraindicati si sono rilevate alcune lievi difformità riguardanti le misure interne, l'altezza interna e l'apertura. Tutte riconducibili ad errori grafici di rappresentazione. Per la regolarizzazione delle stesse si potrà procedere con una pratica di sanatoria riguardante l'intero manufatto, in quanto anche le altre unità presentano medesime modifiche e tutte derivanti da unici titoli edilizi. Per una spesa complessiva preventivabile in circa € 9.000,00 tra sanzioni, onorari ed oneri fiscali. Pertanto ai fini regolarizzativi avremo una spesa di circa € 1.500,00 per ciascuna unità immobiliare.

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Strada Statale dell'Abetone e del Brennero, bene di cui al lotto 4, bene di cui al lotto 6, corte comune, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	42,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	3,28 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1983 al 25/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 170 Superficie (ha are ca) 0.07.95
Dal 26/09/1994 al 19/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 170 Superficie (ha are ca) 0.07.68
Dal 20/01/1995 al 31/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 170, Sub. 4 Categoria C6
Dal 01/01/2017 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 5, Part. 170, Sub. 4 Categoria C6 Cl.6, Cons. 41 Superficie catastale 44 mq Rendita € 88,93 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale identificativo catastale - Catasto Fabbricati Foglio di mappa 5 - Sezione A (Abetone) mappale 170 sub 4 deriva da denuncia di variazione territoriale del 01/01/2017 n. 27/2017 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita col medesimo identificativo nel foglio 5 - Sezione A - di Catasto Fabbricati del Comune di Abetone a sua volta risultante da denuncia di costituzione del 20/01/1995 n. A00034.2/1995.

Al Catasto Terreni il relativo Ente Urbano mappale 170 risulta in forza di denuncia di variazione territoriale del 01/01/2017 al n. 24/2017 a sua volta risultante da tipo mappale del 26/09/1994 n. 11763.1/1994 in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 170 di mq. 795 Sezione A (Fiumalbo) Catasto Terreni del Comune di Abetone.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	170	4		C6	6	41	44 mq	88,93 €	seminterato	

Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi esiste corrispondenza catastale ad eccezione dell'altezza interna, indicata nella planimetria catastale in ml. 3,15 mentre nel corso del sopralluogo è stata rilevata di ml. 3,28. Tuttavia tale modifica non comporta variazione di consistenza e/o classamento dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si rilevano contratti di locazione in essere, tuttavia nel locale è ricoverato vario materiale di proprietà di terzi come dichiarato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Il locale si presenta in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Risulta parte comune con le altre rimesse la corte fronte strada (mappale 170 sub 7 - b.c.n.c.) ed il terrapieno circostante i restanti tre lati del manufatto (mappale 170 sub 8 - b.c.n.c.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto è realizzato in struttura in c.a. con tamponatura in blocchi di calcestruzzo, solaio in lastre di cemento, lato fuori terra fronte strada rivestito a pietra, infissi in metallo e pvc. Internamente il vano è privo di

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	03/06/1983	236420	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	24/06/1983	3659	2551
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	16/06/1983	1581	

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.

Si allega la nota di trascrizione n. 2551 del 24/06/1983 relativa all'atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/2

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 06/12/2022

Reg. gen. 12522 - Reg. part. 8361

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di cui alla procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Abetone Cutigliano in zona NR - Nuclei Rurali, normata dall'art. 26 e 54 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero manufatto risulta realizzato a seguito di concessione edilizia n. 39 del 01/10/1992 e successiva variante n. 70 del 18/09/1993 entrambe rilasciate a **** Omissis ****.

Rispetto ai titoli edilizi sopraindicati si sono rilevate alcune lievi difformità riguardanti le misure interne, l'altezza interna e l'apertura. Tutte riconducibili ad errori grafici di rappresentazione. Per la regolarizzazione delle stesse si potrà procedere con una pratica di sanatoria riguardante l'intero manufatto, in quanto anche le altre unità presentano medesime modifiche e tutte derivanti da unici titoli edilizi. Per una spesa complessiva preventivabile in circa € 9.000,00 tra sanzioni, onorari ed oneri fiscali. Pertanto ai fini regolarizzativi avremo una spesa di circa € 1.500,00 per ciascuna unità immobiliare.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Strada Statale dell'Abetone e del Brennero, bene di cui al lotto 5, bene di cui al lotto 7, corte comune, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	37,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	3,68 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				39,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1983 al 25/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 170 Superficie (ha are ca) 0.07.95
Dal 26/09/1994 al 19/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 170 Superficie (ha are ca) 0.07.68
Dal 20/01/1995 al 31/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 170, Sub. 5 Categoria C6
Dal 01/01/2017 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 170, Sub. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 37 Superficie catastale 41 mq Rendita € 80,26 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale identificativo catastale - Catasto Fabbricati Foglio di mappa 5 - Sezione A (Abetone) mappale 170 sub 5 deriva da denuncia di variazione territoriale del 01/01/2017 n. 27/2017 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita col medesimo identificativo nel foglio 5 - Sezione A - di Catasto Fabbricati del Comune di Abetone a sua volta risultante da denuncia di costituzione del 20/01/1995 n. A00034.2/1995.

Al Catasto Terreni il relativo Ente Urbano mappale 170 risulta in forza di denuncia di variazione territoriale del 01/01/2017 al n. 24/2017 a sua volta risultante da tipo mappale del 26/09/1994 n. 11763.1/1994 in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 170 di mq. 795 Sezione A (Fiumalbo) Catasto Terreni del Comune di Abetone.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	170	5		C6	6	37	41 mq	80,26 €	seminterato	

Corrispondenza catastale

Tra lo stato dei luoghi esiste corrispondenza catastale ad eccezione dell'altezza interna, indicata nella planimetria catastale in ml. 3,65 mentre nel corso del sopralluogo è stata rilevata di ml. 3,68. Tuttavia tale modifica non comporta variazione di consistenza e/o classamento dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si rilevano contratti di locazione in essere, tuttavia nel locale è ricoverato vario materiale di proprietà di terzi come dichiarato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Il locale si presenta in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Risulta parte comune con le altre rimesse la corte fronte strada (mappale 170 sub 7 - b.c.n.c.) ed il terrapieno circostante i restanti tre lati del manufatto (mappale 170 sub 8 - b.c.n.c.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto è realizzato in struttura in c.a. con tamponatura in blocchi di calcestruzzo, solaio in lastre di cemento, lato fuori terra fronte strada rivestito a pietra, infissi in metallo e pvc. Internamente il vano è privo di rifiniture e non risultano utenze attive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	03/06/1983	236420	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	24/06/1983	3659	2551
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pistoia	16/06/1983	1581			

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.

Si allega la nota di trascrizione n. 2551 del 24/06/1983 relativa all'atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
Quota: 1/2
Importo: € 797.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 715.176,16
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 32.123,84
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/12/2015
N° repertorio: 1472
Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 06/12/2022
Reg. gen. 12522 - Reg. part. 8361
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di cui alla procedura.
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 07/08/2023
Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Abetone Cutigliano in zona NR - Nuclei Rurali, normata dall'art. 26 e 54 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero manufatto risulta realizzato a seguito di concessione edilizia n. 39 del 01/10/1992 e successiva variante n. 70 del 18/09/1993 entrambe rilasciate a **** Omissis ****.

Rispetto ai titoli edilizi sopraindicati si sono rilevate alcune lievi difformità riguardanti le misure interne, l'altezza interna e l'apertura. Tutte riconducibili ad errori grafici di rappresentazione. Per la regolarizzazione delle stesse si potrà procedere con una pratica di sanatoria riguardante l'intero manufatto, in quanto anche le altre unità presentano medesime modifiche e tutte derivanti da unici titoli edilizi. Per una spesa complessiva preventivabile in circa € 9.000,00 tra sanzioni, onorari ed oneri fiscali. Pertanto ai fini regolarizzativi avremo una spesa di circa € 1.500,00 per ciascuna unità immobiliare.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Strada Statale dell'Abetone e del Brennero, bene di cui al lotto 6, **** Omissis **** corte comune, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	38,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	3,70 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/06/1983 al 25/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 170 Superficie (ha are ca) 0.07.95
Dal 26/09/1994 al 19/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 170 Superficie (ha are ca) 0.07.68
Dal 20/01/1995 al 31/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 170, Sub. 6 Categoria C6
Dal 01/01/2017 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 5, Part. 170, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 39 Superficie catastale 46 mq Rendita € 84,60 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale identificativo catastale - Catasto Fabbricati Foglio di mappa 5 - Sezione A (Abetone) mappale 170 sub 6 deriva da denuncia di variazione territoriale del 01/01/2017 n. 27/2017 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita col medesimo identificativo nel foglio 5 - Sezione A - di Catasto Fabbricati del Comune di Abetone a sua volta risultante da denuncia di costituzione del 20/01/1995 n. A00034.2/1995.

Al Catasto Terreni il relativo Ente Urbano mappale 170 risulta in forza di denuncia di variazione territoriale del 01/01/2017 al n. 24/2017 a sua volta risultante da tipo mappale del 26/09/1994 n. 11763.1/1994 in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 170 di mq. 795 Sezione A (Fiumalbo) Catasto Terreni del Comune di Abetone.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	170	6		C6	6	39	46 mq	84,6 €	seminterato	

Tra lo stato dei luoghi esiste corrispondenza catastale ad eccezione dell'altezza interna, indicata nella planimetria catastale in ml. 3,65 mentre nel corso del sopralluogo è stata rilevata di ml. 3,70. Tuttavia tale modifica non comporta variazione di consistenza e/o classamento dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si rilevano contratti di locazione in essere, tuttavia nel locale è ricoverato vario materiale di proprietà di terzi come dichiarato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Il locale si presenta in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Risulta parte comune con le altre rimesse la corte fronte strada (mappale 170 sub 7 - b.c.n.c.) ed il terrapieno circostante i restanti tre lati del manufatto (mappale 170 sub 8 - b.c.n.c.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto è realizzato in struttura in c.a. con tamponatura in blocchi di calcestruzzo, solaio in lastre di cemento, lato fuori terra fronte strada rivestito a pietra, infissi in metallo e pvc. Internamente il vano è privo di rifiniture e non risultano utenze attive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	03/06/1983	236420	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	24/06/1983	3659	2551
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	16/06/1983	1581	

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.

Si allega la nota di trascrizione n. 2551 del 24/06/1983 relativa all'atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
Quota: 1/2
Importo: € 797.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 715.176,16
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 32.123,84
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/12/2015
N° repertorio: 1472
Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 06/12/2022
Reg. gen. 12522 - Reg. part. 8361
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di cui alla procedura.
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 07/08/2023
Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Abetone Cutigliano in zona NR - Nuclei Rurali, normata dall'art. 26 e 54 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

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

L'intero manufatto risulta realizzato a seguito di concessione edilizia n. 39 del 01/10/1992 e successiva variante n. 70 del 18/09/1993 entrambe rilasciate a **** Omissis ****.

Rispetto ai titoli edilizi sopraindicati si sono rilevate alcune lievi difformità riguardanti le misure interne, l'altezza interna e l'apertura. Tutte riconducibili ad errori grafici di rappresentazione. Per la regolarizzazione delle stesse si potrà procedere con una pratica di sanatoria riguardante l'intero manufatto, in quanto anche le altre unità presentano medesime modifiche e tutte derivanti da unici titoli edilizi. Per una spesa complessiva preventivabile in circa € 9.000,00 tra sanzioni, onorari ed oneri fiscali. Pertanto ai fini regolarizzativi avremo una spesa di circa € 1.500,00 per ciascuna unità immobiliare.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Piazza della Resistenza n. 23, scala interna, piano terra e seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Piazza della Resistenza, **** Omissis **** parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	60,00 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,70 m	terra
Cantine	60,00 mq	92,00 mq	0,40	36,80 mq	5,50 m	seminterrato
Corte interna	26,00 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq	0,00 m	terra
Corte uso posto auto	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				132,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/1989 al 29/06/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 471, Sub. 9 Categoria C2 Cl.3, Cons. 15 Piano S1 - T
Dal 18/01/1989 al 29/06/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 471, Sub. 2 Categoria A5 Cl.7, Cons. 4,5 Graffato 559
Dal 18/01/1989 al 29/06/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 473 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28
Dal 18/01/1989 al 29/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 471, Sub. 7 Categoria C2 Cl.4, Cons. 30 Piano S1 - T
Dal 30/06/1993 al 15/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 223, Part. 471, Sub. 10 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 154 mq Rendita € 1.843,75 Piano S1 - T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'attuale identificativo in Comune di Pistoia - Catasto Fabbricati - foglio di mappa 223 mappale 471 sub 10 unito al mappale 473 sub 1 e mappale 559 sub 3 cat. A/10 classe 2 vani 6 superficie catastale mq. 154 rendita € 1.843,75 risulta tale da denuncia di frazionamento e fusione del 30/06/1993 prot. n. 2333C.1/1993 in variazione dei precedenti identificativi: mappale 471 sub 2 unito al mappale 559 e mappale 473 derivanti dall'impianto meccanografico e degli identificativi mappale 471 sub 7 e 471 sub 9, con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito dall'impianto meccanografico con i mappali 471 di mq. 130, mappale 473 di mq. 66 e mappale 559 di mq. 60 stesso foglio di mappa 223.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	223	471	10		A10	2	6	154 mq	1843,75 €	terra e seminterrato	473 sub 1 559 sub 3

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si rilevano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta finiture esterne ed interne datate, al piano terra sono visibili internamente fenomeni di umidità. Il piano seminterrato è stato oggetto di allegamenti che hanno reso i vani non utilizzabili. Attualmente

PARTI COMUNI

catastalmente si rilevano le seguenti parti comuni:

- la corte di ingresso su Piazza della Resistenza civico 23 (mappale 558);
- ingresso e vano scala su Via Campo Marzio civico 1 (mappale 471 sub 11).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene eccetto i rapporti di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in pietrame e muratura, solai in laterizio, infissi esterni ed interni in alluminio anodizzato. Al piano terra sono presenti pavimenti in monocottura, servizio igienico con rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati ed imbiancati, impianti sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia non presente, radiatori in alluminio. I vani cantina presentano soffitti a volte, pavimenti in monocottura, il tutto in mediocre stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	18/01/1989	27540	9056
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	08/02/1989	1074	727
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pistoia	07/02/1989		

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.

Si allega copia atto Notaio Giulio Cesare Cappelini del 18/01/1989 rep 27540/9056.
Si precisa che al suddetto atto interveniva quale acquirente il solo **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
Quota: 1/2
Importo: € 797.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 715.176,16
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 32.123,84
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/12/2015
N° repertorio: 1472
Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 06/12/2022
Reg. gen. 12522 - Reg. part. 8361
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di cui alla procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Pistoia in Aree soggette a Trasformazione Urbanistica - Titolo VI - AT - Strumenti previgenti confermati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato costruito precedentemente al 01/09/1967, mentre per l'unità immobiliare in oggetto risultano successivamente i seguenti titoli edilizi: autorizzazione n. 595 del 30/06/1989, concessione edilizia n. 153 del 10/07/1990, comunicazione ai sensi art. 26 legge 47/85 presentata in data 25/06/1997 prot. n. 33516 pratica 1532/1997/1 per modifiche interne, autorizzazione in sanatoria n. 423 del 26/11/1998 per opere eseguite in difformità dalla concessione edilizia 153/1990, con attestazione di agibilità rilasciata in data 26/03/1999.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ad eccezione di lievi difformità sulle misure e pareti interne, a giudizio del sottoscritto regolarizzabili con pratica di accertamento di conformità comportante una spesa comprensiva di sanzione e costi professionali per un importo di circa € 3.000,00.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Cascina ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani, scala interna, piano terra, seminterrato 1 e seminterrato 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Strada comunale Collina Taviano, **** Omissis ****, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano semint. 2	33,00 mq	39,00 mq	0,90	35,10 mq	2,70 m	seminterrato 2
centrale termica	7,60 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	2,15 m	seminterrato 2
abitazione piano semint. 1	30,00 mq	39,00 mq	0,90	35,10 mq	2,80 m	seminterrato 1
cantina	35,00 mq	39,00 mq	0,45	17,55 mq	2,65 m	seminterrato 1
rimessa	36,00 mq	40,00 mq	0,45	18,00 mq	3,20 m	terra
corte	1750,00 mq	1750,00 mq	0,005	8,75 mq	0,00 m	
terreno	3400,00 mq	3400,00 mq	0,001	3,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				120,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,90 mq		

Si precisa che i vani abitativi piano seminterrato 1 e la rimessa piano terra presentano soffitti a tetto con altezza variabile. Nella tabella si è inserita l'altezza media. Mentre nel calcolo della superficie lorda si è tenuto conto di un coefficiente 0,95 in considerazione dell'ampio spessore delle murature perimetrali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1984 al 12/11/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 208 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.82.00
Dal 13/11/1986 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 208 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 0.34.00 Reddito dominicale € 1,05 Reddito agrario € 0,53
Dal 06/04/2005 al 15/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 221 Categoria C6 Cl.2, Cons. 74 Rendita € 49,68
Dal 16/02/2012 al 25/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 221, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 117,49
Dal 26/10/2012 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 221, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 137,38 Piano S1 - S2
Dal 26/10/2012 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 221, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 36 Superficie catastale 44 mq Rendita € 46,48 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Gli attuali identificativi in Comune di Sambuca Pistoiese - Catasto Fabbricati - foglio di mappa 16 mappali 221 sub 2 e 3 risultano da denuncia di ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 16/02/2012 prot. n. PT0015390 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 221 stesso foglio 16, a sua volta risultante in forza di denuncia di costituzione del 15/01/1990 prot. n. PT0038285.

Mentre l'adiacente terreno censito in Comune di Sambuca Pistoiese al Catasto Terreni foglio di mappa 16 mappale 208 di mq. 3.400 risulta da frazionamento del 13/11/1986 in variazione del terreno censito sin

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	221	2		A4	3	5	97 mq	137,38 €	S1 - S2	
	16	221	3		C6	6	36	44 mq	46,48 €	terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	208				Bosco ceduo	3	3400 mq	1,05 €	0,53 €		

Corrispondenza catastale

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

I beni risultano gravati dall'obbligo edilizio trascritto a Pistoia il 04/07/2008 ai n.ri 6323/3810, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 06/06/2008 n. 86.693/36.830 di repertorio Notaio Giulio Cesare Cappelini inerente l'attuazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 42 della Legge Regionale n. 1/2005 sottoscritto **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si rilevano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Risulta parte comune la corte censita nel foglio di mappa 16 dal mappale 221 sub 1 (b.c.n.c. ai sub 2 e 3 stesso mappale 221).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La rimessa al piano terra risulta gravata da servitù di passo a favore di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in pietrame e muratura, solai e copertura con orditura in legno, manto di copertura con lastre di pietrame, rifinitura esterna a pietra, interna con intonaco ed imbiancatura, infissi in legno con scuretti. Internamente sono presenti pavimenti in cotto parte in legno, mentre il vano rimessa è privo di rifiniture, alcune pareti e soffitti sono rivestiti in legno, impianto elettrico sottotraccia, è presente stufa alimentata a legna, mentre l'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo privato. La sistemazione esterna è provvista di camminamenti in parte pavimentati sono inoltre presenti diversi muretti in pietra ed accessori esterni di arredo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 12/04/1984	**** Omissis ****	Compravendita			
		Notaio Francesco Caponnetto	12/04/1984	244395	
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	10/05/1984	2771	2066
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pistoia	24/04/1984	1331	

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.

Si allega la nota di trascrizione n. 2066 del 10/05/1984 relativa all'atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
 Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
 Quota: 1/2
 Importo: € 797.300,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 715.176,16
 Spese: € 50.000,00
 Interessi: € 32.123,84
 Rogante: Tribunale di Pistoia
 Data: 07/12/2015
 N° repertorio: 1472
 Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Pistoia il 06/12/2022

Reg. gen. 12522 - Reg. part. 8361

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di cui alla procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

I beni risultano gravati dall'obbligo edilizio trascritto a Pistoia il 04/07/2008 ai n.ri 6323/3810, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 06/06/2008 n. 86.693/36.830 di repertorio Notaio Giulio Cesare Cappelini inerente l'attuazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 42 della Legge Regionale m. 1/2005 sottoscritto **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese nel Territorio Extraurbano Nord, compreso nel Sistema Ambientale Extraurbano, in particolare il fabbricato e parte del terreno ricadono in zona V3 Aree rurali montane, boscate ed aperte a produzione agro-silvo-pastorale, in un contesto di case sparse, mentre parte del terreno ricade in zona V1 aree montane di rilevanza paesaggistica-ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'immobile in oggetto risulta rilasciata Denuncia di inizio attività n. 9/2009 del 18/02/2009 per ristrutturazione di fabbricato ad uso rimessa per la realizzazione di civile abitazione, con successiva variante in corso d'opera quale Permesso di Costruire n. 4 del 22/04/2011 pratica 8/2001, per ampliamento e modifiche a fabbricato per formazione abitazione.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio quale permesso di costruire n. 4 del 22/04/2011.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 438, località Giampierone di Montagnana, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Via Fagno, **** Omissis ****, parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,70 m	terra
portico	9,00 mq	9,00 mq	0,35	3,15 mq	0,00 m	terra
Rimessa	23,00 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	2,95 m	terra
resede-giardino	150,00 mq	150,00 mq	0,10	15,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				105,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la rimessa presenta varie altezze avendo come soffitto la copertura del tipo a capanna, nella tabella viene indicata l'altezza media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2004 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 267 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 0.06.70 Reddito dominicale € 3,46 Reddito agrario € 4,50
Dal 23/11/2004 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 265 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 0.05.00 Reddito dominicale € 2,84 Reddito agrario € 3,62
Dal 03/08/2007 al 03/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 937 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 0.05.05 Reddito dominicale € 2,61 Reddito agrario € 3,39
Dal 03/08/2007 al 25/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 937 Categoria EU Superficie catastale 1005 mq
Dal 26/09/2007 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 937, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 88 mq Rendita € 340,86 Piano T
Dal 26/09/2007 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 937, Sub. 8 Categoria C6 Cl.6, Cons. 22 Superficie catastale 25 mq Rendita € 63,63 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Gli attuali identificativi in Comune di Marliana - Catasto Fabbricati - foglio di mappa 34 Mappale 937 sub 2 cat. A/3 e mappale 937 sub 8 cat. C/6 risultano tali da denuncia di costituzione del 26/09/2007 prot. n. PT0097633; con precisazione che il relativo Ente Urbano, censito con il mappale 937 di mq. 1.005 del foglio 34 di Catasto Terreni risulta in forza di denuncia di variazione del 03/08/2007 prot. n. PT0082938 in variazione:

- del terreno precedentemente censito con il mappale 937, di mq. 505, a sua volta risultante in forza di frazionamento del 03/08/2007 prot. n. PT0082938, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 267 di mq. 670 del medesimo foglio 34 di Catasto Terreni;
- del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 265 di mq. 500 del medesimo foglio 34 di Catasto Terreni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	937	2		A3	5	5,5	88 mq	340,86 €	terra	
	34	937	8		C6	6	22	25 mq	63,63 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato conservativo anche se sono presenti fenomeni di umidità e muffa su alcune pareti.

PARTI COMUNI

Catastalmente risulta parte comune il piazzale e marciapiede sul fronte strada censito dal mappale 937 sub 1 (b.c.n.c. comune a tutti i sub del mappale 937).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sui beni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in muratura, solai e copertura in latero cemento, rifinitura esterna con intonaco, infissi in legno con persiane. Internamente sono presenti pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, porte tamburate, pareti e soffitti intonacati ed imbiancati, impianti sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia e radiatori in alluminio. Esternamente è presente recinzione con muretti e ringhiere, pavimentazione esterna in cotto. Il manufatto rimesse è realizzato in muratura con copertura in latero cemento tipologia a capanna, pavimento interno in monocottura, basculante in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/02/2022
- Scadenza contratto: 14/02/2025
- Scadenza disdetta: 14/08/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

Ai fini della verifica dell'adeguatezza del canone di locazione dell'immobile in oggetto (pari ad € 600,00 mensili) si ritiene idoneo effettuare un raffronto comparativo sulla base delle valutazioni riportate dal sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023 per il Comune di Marliana fascia Suburbana per tipologia di abitazioni civili in normale stato conservativo riporta un valore minimo di €/mq 3,8 di superficie netta.

Superficie: (sup. netta abitazione mq. 64,00 + sup. ragguagliata accessori mq. 38,60) = mq. 102,60

Pertanto giusto prezzo locativo mensile stimato: mq. 102,60 x € 3,80 = € 389,88

Per quanto sopra il canone mensile di cui al contratto di locazione pari ad € 600,00 è da ritenersi adeguato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 27/12/1991 al	**** Omissis ****	compravendita

16/08/2003		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Maurizio Ersoch		27/12/1991	42201		
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pistoia		27/01/1992	1468	1177	
		Registrazione					
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 27/12/1991 al 22/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Maurizio Ersoch		27/12/1991	42202	10018	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pistoia		27/01/1992	1449	1159	
Registrazione							
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 17/08/2003 al 22/11/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
				17/08/2003			
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pistoia		20/08/2004	8709	5541	
Registrazione							
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°			
Pistoia		28/07/2004	62	1241			
Dal 23/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita					
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Giulio Cesare Cappellini		23/11/2004	77777	31270	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Pistoia		16/12/2004	12348	7393	
Registrazione							

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pistoia	13/12/2004	3967	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega l'atto di provenienza Notaio Giulio Cesare Cappellini del 23/11/2004, con cui **** Omissis ****.

Relativamente agli immobili censiti all'epoca con i mappali 266 e 267 del foglio di mappa 34 anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà era di titolarità del signor **** Omissis **** in forza di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme il 27/12/1991 n. 42.202 di rep. dal Notaio Maurizio Ersoch, trascritta a Pistoia il 27/01/1992 ai n.ri 1449/1159.

Relativamente agli immobili censiti all'epoca con i mappali 264 e 265 del foglio di mappa 34 anteriormente al ventennio il diritto di nuda proprietà gravato dai diritti di usufrutto a favore della sig.ra **** Omissis **** era di titolarità dei coniugi **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni, in forza di:

- atto di compravendita di nuda proprietà con riserva di usufrutto in data 27/12/1991 al n. 42.201 di rep. del Notaio Maurizio Ersoch trascritto a Pistoia il 27/01/1992 ai n.ri 1468/1177 e 1469/1178;
- morte dell'usufruttuario sig. **** Omissis ****.

In precedenza in dipendenza di successione ex lege in morte del predetto Sig. **** Omissis **** apertasi il 17/08/2003 e per effetto della rinuncia dell'eredità da parte della predetta sig.ra **** Omissis **** in forza di atto del 03/07/2004 a rogito Tribunale di Pistoia (dichiarazione di successione registrata a Pistoia il 28/07/2004 al n. 62 vol. 1241 ed ivi trascritta il 20/08/2004 ai n.ri 8709/5541) la quota indivisa al medesimo spettante pari ad 1/2, del diritto di nuda proprietà dei suddetti immobili veniva devoluta a favore del predetto sig. **** Omissis ****, con precisazione che il predetto erede accettava tacitamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto del 23/11/2004 n. 77.777/31.270 di rep. del Notaio Giulio Cesare Cappellini trascr. a Pistoia il 14/02/2023 ai n.ri 1493/961 quale accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/1

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 06/12/2022

Reg. gen. 12522 - Reg. part. 8361

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di cui alla procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Marliana in Aree a prevalente funzione residenziale zona B1 (insediamenti lineari a destinazione prevalentemente residenziale), normata dall'art. 39.2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato costruito a seguito di concessione edilizia n. 13 del 07/06/2005 con successive varianti in corso d'opera n. 12 del 29/12/2005 e n. 18 del 03/12/2007. Risulta presentata abitabilità in data 23/01/2008.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'unità immobiliare in oggetto sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 436, località Giampierone di Montagnana, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Via Fagno, **** Omissis ****, parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	2,70 m	terra
portico	9,00 mq	9,00 mq	0,35	3,15 mq	0,00 m	terra
Rimessa	25,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	2,95 m	terra
resede-giardino	105,00 mq	105,00 mq	0,10	10,50 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				103,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la rimessa presenta varie altezze avendo come soffitto la copertura del tipo a capanna, nella tabella viene indicata l'altezza media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2004 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 34, Part. 267 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 0.06.70 Reddito dominicale € 3,46 Reddito agrario € 4,50
Dal 23/11/2004 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 34, Part. 265 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 0.05.00 Reddito dominicale € 2,84 Reddito agrario € 3,62
Dal 03/08/2007 al 03/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fig. 34, Part. 937 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 0.05.05 Reddito dominicale € 2,61 Reddito agrario € 3,39
Dal 03/08/2007 al 25/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 34, Part. 937 Categoria EU Superficie catastale 1005 mq
Dal 26/09/2007 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 34, Part. 937, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 340,86

		Piano T
Dal 26/09/2007 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 937, Sub. 7 Categoria C6 Cl.6, Cons. 24 Superficie catastale 28 mq Rendita € 69,41 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Gli attuali identificativi in Comune di Marliana - Catasto Fabbricati - foglio di mappa 34 Mappale 937 sub 3 cat. A/3 e mappale 937 sub 7 cat. C/6 risultano tali da denuncia di costituzione del 26/09/2007 prot. n. PT0097633; con precisazione che il relativo Ente Urbano, censito con il mappale 937 di mq. 1.005 del foglio 34 di Catasto Terreni risulta in forza di denuncia di variazione del 03/08/2007 prot. n. PT0082938 in variazione:
- del terreno precedentemente censito con il mappale 937, di mq. 505, a sua volta risultante in forza di frazionamento del 03/08/2007 prot. n. PT0082938, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 267 di mq. 670 del medesimo foglio 34 di Catasto Terreni;
- del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 265 di mq. 500 del medesimo foglio 34 di Catasto Terreni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	937	3		A3	5	5,5	87 mq	340,86 €	terra	
	34	937	7		C6	6	24	28 mq	69,41 €	terra	

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Catastalmente risulta parte comune il piazzale e marciapiede sul fronte strada censito dal mappale 937 sub 1 (b.c.n.c. comune a tutti i sub del mappale 937).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sui beni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in muratura, solai e copertura in latero cemento, rifinitura esterna con intonaco, infissi in legno con persiane. Internamente sono presenti pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, porte tamburate, pareti e soffitti intonacati ed imbiancati, impianti sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia e radiatori in alluminio. Esternamente è presente recinzione con muretti e ringhiere, pavimentazione esterna in cotto. Il manufatto rimesse è realizzato in muratura con copertura in latero cemento tipologia a capanna, pavimento interno in monocottura, basculante in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/09/2019
- Scadenza contratto: 14/09/2024
- Scadenza disdetta: 14/03/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 580,00

Ai fini della verifica dell'adeguatezza del canone di locazione dell'immobile in oggetto (pari ad € 600,00 mensili) si ritiene idoneo effettuare un raffronto comparativo sulla base delle valutazioni riportate dal sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023 per il Comune di Marliana

fascia Suburbana per tipologia di abitazioni civili in normale stato conservativo riporta un valore minimo di €/mq 3,8 di superficie netta.

Superficie: (sup. netta abitazione mq. 64,00 + sup. raggugliata accessori mq. 33,35) = mq. 97,35

Pertanto giusto prezzo locativo mensile stimato: mq. 97,35 x € 3,80 = € 369,93

Per quanto sopra il canone mensile di cui al contratto di locazione pari ad € 580,00 è da ritenersi adeguato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1991 al 16/08/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	27/12/1991	42201	1468
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	27/01/1992	1468	1177
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1991 al 22/11/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	27/12/1991	42202	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	27/01/1992	1449	1159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/08/2003 al 22/11/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	20/08/2004	8709	5541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	Pistoia	28/07/2004	62	1241
Dal 23/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Giulio Cesare Cappellini	23/11/2004	77777	31270
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Pistoia	16/12/2004	12348	7393
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Pistoia	13/12/2004	3967	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega l'atto di provenienza Notaio Giulio Cesare Cappellini del 23/11/2004, con cui **** Omissis ****.

Relativamente agli immobili censiti all'epoca con i mappali 266 e 267 del foglio di mappa 34 anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà era di titolarità del signor **** Omissis **** in forza di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme il 27/12/1991 n. 42.202 di rep. dal Notaio Maurizio Ersoch, trascritta a Pistoia il 27/01/1992 ai n.ri 1449/1159.

Relativamente agli immobili censiti all'epoca con i mappali 264 e 265 del foglio di mappa 34 anteriormente al ventennio il diritto di nuda proprietà gravato dai diritti di usufrutto a favore della sig.ra **** Omissis **** era di titolarità dei coniugi **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni, in forza di:

- atto di compravendita di nuda proprietà con riserva di usufrutto in data 27/12/1991 al n. 42.201 di rep. del Notaio Maurizio Ersoch trascritto a Pistoia il 27/01/1992 ai n.ri 1468/1177 e 1469/1178;

- morte dell'usufruttuario sig. **** Omissis ****.

In precedenza in dipendenza di successione ex lege in morte del predetto Sig. **** Omissis **** apertasi il 17/08/2003 e per effetto della rinuncia dell'eredità da parte della predetta sig.ra **** Omissis **** in forza di atto del 03/07/2004 a rogito Tribunale di Pistoia (dichiarazione di successione registrata a Pistoia il 28/07/2004 al n. 62 vol. 1241 ed ivi trascritta il 20/08/2004 ai n.ri 8709/5541) la quota indivisa al medesimo spettante pari ad 1/2, del diritto di nuda proprietà dei suddetti immobili veniva devoluta a favore del predetto sig. **** Omissis ****, con precisazione che il predetto erede accettava tacitamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto del 23/11/2004 n. 77.777/31.270 di rep. del Notaio Giulio Cesare Cappellini trascr. a Pistoia il 14/02/2023 ai n.ri 1493/961 quale accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
Importo: € 797.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 715.176,16
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 32.123,84
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/12/2015
N° repertorio: 1472
Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 06/12/2022
Reg. gen. 12522 - Reg. part. 8361
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di cui alla procedura.
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 07/08/2023
Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Marliana in Aree a prevalente funzione residenziale zona B1 (insediamenti lineari a destinazione prevalentemente residenziale), normata dall'art. 39.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato costruito a seguito di concessione edilizia n. 13 del 07/06/2005 con successive varianti in corso d'opera n. 12 del 29/12/2005 e n. 18 del 03/12/2007. Risulta presentata abitabilità in data 23/01/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'unità immobiliare in oggetto sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 440, località Giampierone di Montagnana, piano terra, primo e soffitta

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Via Fagno, **** Omissis ****, parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,70 m	terra
portico	9,00 mq	9,00 mq	0,35	3,15 mq	0,00 m	terra
rimessa	25,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	2,95 m	terra
resede-giardino	85,00 mq	85,00 mq	0,10	8,50 mq	0,00 m	terra
terrazzo	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	primo
lavanderia	19,00 mq	22,00 mq	0,40	8,80 mq	2,00 m	soffitta
Totale superficie convenzionale:				110,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la rimessa presenta varie altezze avendo come soffitto la copertura del tipo a capanna, nella tabella viene indicata l'altezza media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2004 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 267 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 0.06.70 Reddito dominicale € 3,46 Reddito agrario € 4,50
Dal 23/11/2004 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 265 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 0.05.00 Reddito dominicale € 2,84

		Reddito agrario € 3,62
Dal 03/08/2007 al 03/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 937 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 0.05.05 Reddito dominicale € 2,61 Reddito agrario € 3,39
Dal 03/08/2007 al 25/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 937 Categoria EU Superficie catastale 1005 mq
Dal 26/09/2007 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 937, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 340,86 Piano T-1-2
Dal 26/09/2007 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 937, Sub. 9 Categoria C6 Cl.6, Cons. 24 Superficie catastale 29 mq Rendita € 69,41 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Gli attuali identificativi in Comune di Marliana - Catasto Fabbricati - foglio di mappa 34 Mappale 937 sub 4 cat. A/3 e mappale 937 sub 9 cat. C/6 risultano tali da denuncia di costituzione del 26/09/2007 prot. n. PT0097633; con precisazione che il relativo Ente Urbano, censito con il mappale 937 di mq. 1.005 del foglio 34 di Catasto Terreni risulta in forza di denuncia di variazione del 03/08/2007 prot. n. PT0082938 in variazione:

- del terreno precedentemente censito con il mappale 937, di mq. 505, a sua volta risultante in forza di frazionamento del 03/08/2007 prot. n. PT0082938, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 267 di mq. 670 del medesimo foglio 34 di Catasto Terreni;
- del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 265 di mq. 500 del medesimo foglio 34 di Catasto Terreni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	937	4		A3	5	5,5	94 mq	340,86 €	terra, primo e soffitta	
	34	937	9		C6	6	24	29 mq	69,41 €	terra	

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

Nella planimetria dell'appartamento il vano lavanderia al piano soffitta è rappresentato fino all'altezza di ml. 1,60, non è inoltre indicato il lucernario, tuttavia le suddette modifiche non incidono sulla consistenza e classificazione dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Catastalmente risulta parte comune il piazzale e marciapiede sul fronte strada censito dal mappale 937 sub 1 (b.c.n.c. comune a tutti i sub del mappale 937).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sui beni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in muratura, solai e copertura in latero cemento, rifinitura esterna con intonaco, infissi in legno con persiane. Internamente sono presenti pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, porte tamburate, pareti e soffitti intonacati ed imbiancati, impianti sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia e radiatori in alluminio. Esternamente è presente recinzione con muretti e ringhiere, pavimentazione esterna in cotto. Il manufatto rimesse è realizzato

in muratura con copertura in latero cemento tipologia a capanna, pavimento interno in monocottura, basculante in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/10/2014
- Scadenza contratto: 31/10/2025
- Scadenza disdetta: 30/04/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 630,00

Ai fini della verifica dell'adeguatezza del canone di locazione dell'immobile in oggetto (pari ad € 630,00 mensili) si ritiene idoneo effettuare un raffronto comparativo sulla base delle valutazioni riportate dal sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023 per il Comune di Marliana fascia Suburbana per tipologia di abitazioni civili in normale stato conservativo riporta un valore minimo di €/mq 3,8 di superficie netta.

Superficie: (sup. netta abitazione mq. 64,00 + sup. ragguagliata accessori mq. 40,03) = mq. 94,35

Pertanto giusto prezzo locativo mensile stimato: mq. 104,03 x € 3,80 = € 395,31

Per quanto sopra il canone mensile di cui al contratto di locazione pari ad € 630,00 è da ritenersi adeguato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1991 al 16/08/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	27/12/1991	42201	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	27/01/1992	1468	1177
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/12/1991 al 22/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	27/12/1991	42202	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	27/01/1992	1449	1159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/08/2003 al 22/11/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	20/08/2004	8709	5541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	28/07/2004	62	1241
Dal 23/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	23/11/2004	77777	31270
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/12/2004	12348	7393
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	13/12/2004	3967	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

Si allega l'atto di provenienza Notaio Giulio Cesare Cappellini del 23/11/2004, con cui **** Omissis ****.

Relativamente agli immobili censiti all'epoca con i mappali 266 e 267 del foglio di mappa 34 anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà era di titolarità del signor **** Omissis **** in forza di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme il 27/12/1991 n. 42.202 di rep. dal Notaio Maurizio Ersoch, trascritta a Pistoia il 27/01/1992 ai n.ri 1449/1159.

Relativamente agli immobili censiti all'epoca con i mappali 264 e 265 del foglio di mappa 34 anteriormente al ventennio il diritto di nuda proprietà gravato dai diritti di usufrutto a favore della sig.ra **** Omissis **** era di titolarità dei coniugi **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni, in forza di:

- atto di compravendita di nuda proprietà con riserva di usufrutto in data 27/12/1991 al n. 42.201 di rep. del Notaio Maurizio Ersoch trascritto a Pistoia il 27/01/1992 ai n.ri 1468/1177 e 1469/1178;

- morte dell'usufruttuario sig. **** Omissis ****.

In precedenza in dipendenza di successione ex lege in morte del predetto Sig. **** Omissis **** apertasi il 17/08/2003 e per effetto della rinuncia dell'eredità da parte della predetta sig.ra **** Omissis **** in forza di atto del 03/07/2004 a rogito Tribunale di Pistoia (dichiarazione di successione registrata a Pistoia il 28/07/2004 al n. 62 vol. 1241 ed ivi trascritta il 20/08/2004 ai n.ri 8709/5541) la quota indivisa al medesimo spettante pari ad 1/2, del diritto di nuda proprietà dei suddetti immobili veniva devoluta a favore del predetto sig. **** Omissis ****, con precisazione che il predetto erede accettava tacitamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto del 23/11/2004 n. 77.777/31.270 di rep. del Notaio Giulio Cesare Cappellini trascr. a Pistoia il 14/02/2023 ai n.ri 1493/961 quale accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
Importo: € 797.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 715.176,16
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 32.123,84
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/12/2015

ASTE GIUDIZIARIE
N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 06/12/2022

Reg. gen. 12522 - Reg. part. 8361

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di cui alla procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Marliana in Aree a prevalente funzione residenziale zona B1 (insediamenti lineari a destinazione prevalentemente residenziale), normata dall'art. 39.2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato costruito a seguito di concessione edilizia n. 13 del 07/06/2005 con successive varianti in corso d'opera n. 12 del 29/12/2005 e n. 18 del 03/12/2007. Risulta presentata abitabilità in data 23/01/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'unità immobiliare in oggetto sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Da rilevare solo la mancanza di parete divisoria nel vano soffitta, agevolmente ripristinabile.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 434, località Giampierone di Montagnana, piano terra, primo e soffitta

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Via Fagno, **** Omissis ****, parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,70 m	terra
portico	9,00 mq	9,00 mq	0,35	3,15 mq	0,00 m	terra
rimessa	28,00 mq	31,00 mq	0,50	15,50 mq	2,95 m	terra
resede-giardino	40,00 mq	40,00 mq	0,10	4,00 mq	0,00 m	terra
terrazzo	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	primo
lavanderia	19,00 mq	22,00 mq	0,40	8,80 mq	2,00 m	soffitta
Totale superficie convenzionale:				107,33 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	107,33 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la rimessa presenta varie altezze avendo come soffitto la copertura del tipo a capanna, nella tabella viene indicata l'altezza media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2004 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 267 Qualità Seminativo arborato irriguo Superficie (ha are ca) 0.06.70 Reddito dominicale € 3,46 Reddito agrario € 4,50
Dal 23/11/2004 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 265 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 0.05.00 Reddito dominicale € 2,84 Reddito agrario € 3,62
Dal 03/08/2007 al 03/08/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 937 Qualità Seminativo irriguo Superficie (ha are ca) 0.05.05 Reddito dominicale € 2,61 Reddito agrario € 3,39
Dal 03/08/2007 al 25/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 937 Categoria EU Superficie catastale 1005 mq
Dal 26/09/2007 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 937, Sub. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 340,86 Piano T-1-2
Dal 26/09/2007 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 937, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 28 Superficie catastale 33 mq Rendita € 80,98 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Gli attuali identificativi in Comune di Marliana - Catasto Fabbricati - foglio di mappa 34 Mappale 937 sub 5 cat. A/3 e mappale 937 sub 6 cat. C/6 risultano tali da denuncia di costituzione del 26/09/2007 prot. n. PT0097633; con precisazione che il relativo Ente Urbano, censito con il mappale 937 di mq. 1.005 del foglio 34 di Catasto Terreni risulta in forza di denuncia di variazione del 03/08/2007 prot. n. PT0082938 in variazione:

- del terreno precedentemente censito con il mappale 937, di mq. 505, a sua volta risultante in forza di frazionamento del 03/08/2007 prot. n. PT0082938, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 267 di mq. 670 del medesimo foglio 34 di Catasto Terreni;
- del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 265 di mq. 500 del medesimo foglio 34 di Catasto Terreni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	937	5		A3	5	5,5	89 mq	340,86 €	terra, primo e soffitta	
	34	937	6		C6	6	28	33 mq	80,98 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

Nella planimetria dell'appartamento il vano lavanderia al piano soffitta è rappresentato fino all'altezza di ml. 1,60, non è inoltre indicato il lucernario, tuttavia le suddette modifiche non incidono sulla consistenza e classificazione dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Catastalmente risulta parte comune il piazzale e marciapiede sul fronte strada censito dal mappale 937 sub 1 (b.c.n.c. comune a tutti i sub del mappale 937).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sui beni, ad eccezione dei rapporti di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in muratura, solai e copertura in latero cemento, rifinitura esterna con intonaco, infissi in legno con persiane. Internamente sono presenti pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, porte tamburate, pareti e soffitti intonacati ed imbiancati, impianti sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia e radiatori in alluminio. Esternamente è presente recinzione con muretti e ringhiere, pavimentazione esterna in cotto. Il manufatto rimesse è realizzato in muratura con copertura in latero cemento tipologia a capanna, pavimento interno in monocottura, basculante in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/08/2021
- Scadenza contratto: 05/08/2026
- Scadenza disdetta: 05/02/2026

Canone mensile: € 630,00

Ai fini della verifica dell'adeguatezza del canone di locazione dell'immobile in oggetto (pari ad € 630,00 mensili) si ritiene idoneo effettuare un raffronto comparativo sulla base delle valutazioni riportate dal sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023 per il Comune di Marliana fascia Suburbana per tipologia di abitazioni civili in normale stato conservativo riporta un valore minimo di €/mq 3,80 di superficie netta.

Superficie: (sup. netta abitazione mq. 64,00 + sup. raggugliata accessori mq. 35,28) = mq. 99,28

Pertanto giusto prezzo locativo mensile stimato: mq. 99,28 x € 3,80 = € 377,26

Per quanto sopra il canone mensile di cui al contratto di locazione pari ad € 630,00 è da ritenersi adeguato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1991 al 17/08/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	27/12/1991	42201	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	27/01/1992	1468	1177
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/12/1991 al 22/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	27/12/1991	42202	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	27/01/1992	1449	1159
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 17/08/2003 al 22/11/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Pistoia	20/08/2004	8709	5541
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	28/07/2004	62	1241
Dal 23/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	23/11/2004	77777	31270
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/12/2004	12348	7393
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	13/12/2004	3967	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega l'atto di provenienza Notaio Giulio Cesare Cappellini del 23/11/2004, con cui **** Omissis ****.

Relativamente agli immobili censiti all'epoca con i mappali 266 e 267 del foglio di mappa 34 anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà era di titolarità del signor **** Omissis **** in forza di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme il 27/12/1991 n. 42.202 di rep. dal Notaio Maurizio Ersoch, trascritta a Pistoia il 27/01/1992 ai n.ri 1449/1159.

Relativamente agli immobili censiti all'epoca con i mappali 264 e 265 del foglio di mappa 34 anteriormente al ventennio il diritto di nuda proprietà gravato dai diritti di usufrutto a favore della sig.ra **** Omissis **** era di titolarità dei coniugi **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni, in forza di:

- atto di compravendita di nuda proprietà con riserva di usufrutto in data 27/12/1991 al n. 42.201 di rep. del Notaio Maurizio Ersoch trascritto a Pistoia il 27/01/1992 ai n.ri 1468/1177 e 1469/1178;
- morte dell'usufruttuario sig. **** Omissis ****.

In precedenza in dipendenza di successione ex lege in morte del predetto Sig. **** Omissis **** apertasi il 17/08/2003 e per effetto della rinuncia dell'eredità da parte della predetta sig.ra **** Omissis **** in forza di atto del 03/07/2004 a rogito Tribunale di Pistoia (dichiarazione di successione registrata a Pistoia il 28/07/2004 al n. 62 vol. 1241 ed ivi trascritta il 20/08/2004 ai n.ri 8709/5541) la quota indivisa al medesimo spettante pari ad 1/2, del diritto di nuda proprietà dei suddetti immobili veniva devoluta a favore del predetto sig. **** Omissis ****, con precisazione che il predetto erede accettava tacitamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto del 23/11/2004 n. 77.777/31.270 di rep. del Notaio Giulio Cesare Cappellini trascr. a Pistoia il 14/02/2023 ai n.ri 1493/961 quale accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
Importo: € 797.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 715.176,16
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 32.123,84
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/12/2015
N° repertorio: 1472
Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 06/12/2022
Reg. gen. 12522 - Reg. part. 8361
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di cui alla procedura.
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 07/08/2023
Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Marliana in Aree a prevalente funzione residenziale zona B1 (insediamenti lineari a destinazione prevalentemente residenziale), normata dall'art. 39.2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte è stato costruito a seguito di concessione edilizia n. 13 del 07/06/2005 con successive varianti in corso d'opera n. 12 del 29/12/2005 e n. 18 del 03/12/2007. Risulta presentata abitabilità in data 23/01/2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'unità immobiliare in oggetto sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Da rilevare solo la mancanza di parete divisoria nel vano soffitta, agevolmente ripristinabile.

LOTTO 14

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno, località Giampierone di Montagnana, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Fagno, **** Omissis ****, strada provinciale per Montagnana e Momigno, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	610,00 mq	610,00 mq	1	610,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				610,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				610,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/11/2004 al 07/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 264 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00.02.60 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,47
Dal 23/11/2004 al 07/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 266 Qualità Oliveto Superficie (ha are ca) 00.03.50 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,36
Dal 08/11/2005 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 771 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.60 Reddito dominicale € 0,12

		Reddito agrario € 0,09
Dal 08/11/2005 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 774 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.75 Reddito dominicale € 0,43 Reddito agrario € 0,28
Dal 08/11/2005 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 772 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.00 Reddito dominicale € 0,41 Reddito agrario € 0,31
Dal 08/11/2005 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 34, Part. 773 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.75 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,08

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Gli attuali identificativi in Comune di Marliana - Catasto Terreni - foglio di mappa 34 Mappale 771 di mq. 60 e mappale 772 di mq. 200 risultano in forza frazionamento del 08/11/2005 prot. n. PT0094414 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 264 di mq. 260 del medesimo foglio 34 di Catasto Terreni.

Gli attuali identificativi in Comune di Marliana - Catasto Terreni - foglio di mappa 34 Mappale 773 di mq. 75 e mappale 774 di mq. 275 risultano in forza frazionamento del 08/11/2005 prot. n. PT0094414 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 266 di mq. 350 del medesimo foglio 34 di Catasto Terreni.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
34	771				Vigneto	3	60 mq	0,12 €	0,09 €	
34	772				Vigneto	3	200 mq	0,41 €	0,31 €	
34	773				Oliveto	3	75 mq	0,12 €	0,08 €	
34	774				Oliveto	3	275 mq	0,43 €	0,28 €	

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

PRECISAZIONI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1991 al 17/08/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	27/12/1991	42201	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	27/01/1992	1468	1177
Dal 27/12/1991 al 22/11/2004	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Ersoch	27/12/1991	42202	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	27/01/1992	1449	1159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 17/08/2003 al 22/11/2004	**** Omissis ****		17/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	20/08/2004	8709	5541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	28/07/2004	62	1241
		Compravendita			
Dal 23/11/2004	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	23/11/2004	77777	31270
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	16/12/2004	12348	7393
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	13/12/2004	3967	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si allega l'atto di provenienza Notaio Giulio Cesare Cappellini del 23/11/2004, con cui **** Omissis ****. Relativamente al terreno censito all'epoca con il mappale 266 del foglio di mappa 34 anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà era di titolarità del signor **** Omissis **** in forza di

compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme il 27/12/1991 n. 42.202 di rep. dal Notaio Maurizio Ersoch, trascritta a Pistoia il 27/01/1992 ai n.ri 1449/1159.

Relativamente al terreno censito all'epoca con il mappale 264 del foglio di mappa 34 anteriormente al ventennio il diritto di nuda proprietà gravato dai diritti di usufrutto a favore della sig.ra **** Omissis **** era di titolarità dei coniugi **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni, in forza di:

- atto di compravendita di nuda proprietà con riserva di usufrutto in data 27/12/1991 al n. 42.201 di rep. del Notaio Maurizio Ersoch trascritto a Pistoia il 27/01/1992 ai n.ri 1468/1177 e 1469/1178;

- morte dell'usufruttuario sig. **** Omissis ****.

In precedenza in dipendenza di successione ex lege in morte del predetto Sig. **** Omissis **** apertasi il 17/08/2003 e per effetto della rinuncia dell'eredità da parte della predetta sig.ra **** Omissis **** in forza di atto del 03/07/2004 a rogito Tribunale di Pistoia (dichiarazione di successione registrata a Pistoia il 28/07/2004 al n. 62 vol. 1241 ed ivi trascritta il 20/08/2004 ai n.ri 8709/5541) la quota indivisa al medesimo spettante pari ad 1/2, del diritto di nuda proprietà dei suddetti immobili veniva devoluta a favore del predetto sig. **** Omissis ****, con precisazione che il predetto erede accettava tacitamente l'eredità devoluta a suo favore in forza di atto del 23/11/2004 n. 77.777/31.270 di rep. del Notaio Giulio Cesare Cappellini trascr. a Pistoia il 14/02/2023 ai n.ri 1493/961 quale accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/1

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 06/12/2022

Reg. gen. 12522 - Reg. part. 8361

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di cui alla procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Marliana in Aree a prevalente funzione residenziale zona B1 (insediamenti lineari a destinazione prevalentemente residenziale), normata dall'art. 39.2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO 15

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Torquato Tasso n. 37, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI
Via Torquato Tasso, proprietà Comune di Pistoia, **** Omissis **** parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito - ufficio	54,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,27 m	terra
deposito - magazzino	39,00 mq	44,00 mq	0,70	30,80 mq	2,45 m	terra
corti esclusive ed aree urbane	400,00 mq	400,00 mq	0,05	20,00 mq	0,00 m	terra
rimessa	16,00 mq	18,00 mq	0,60	10,80 mq	2,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				121,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1971 al 16/04/1975	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 179, Part. 1195 Superficie (ha are ca) 00.18.40
Dal 17/04/1975 al 30/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 179, Part. 1195 Categoria EU Superficie catastale 630 mq
Dal 17/04/1975 al 30/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 179, Part. 1305 Categoria EU Superficie catastale 520 mq
Dal 30/06/1987 al 30/11/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 179, Part. 1305, Sub. 10 Categoria A3
Dal 30/06/1987 al 02/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 179, Part. 1305, Sub. 16 Categoria C6
Dal 01/01/1992 al 30/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 179, Part. 1305, Sub. 10 Categoria A3 Cl.5, Cons. 8
Dal 05/11/1992 al 30/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 179, Part. 1305, Sub. 17

		Categoria E
Dal 01/12/1998 al 22/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 179, Part. 1305, Sub. 22 Categoria A3 Graffato 1195 sub 4
Dal 01/12/1998 al 22/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 179, Part. 1195, Sub. 2 Categoria F1
Dal 01/12/1998 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 179, Part. 1195, Sub. 3 Categoria C3 Cl.8, Cons. 95 Rendita € 608,39 Piano T Graffato 1195 sub 3 + 1305 sub 21
Dal 01/12/1998 al 01/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 179, Part. 1195, Sub. 6 Categoria F1
Dal 03/12/1998 al 01/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 179, Part. 1305, Sub. 16 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 Superficie catastale 17 mq Rendita € 136,65
Dal 23/02/2000 al 01/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 179, Part. 1195, Sub. 7 Categoria F1
Dal 14/10/2011 al 01/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 179, Part. 1195, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 96 Rendita € 505,71 Piano T Graffato 1195 sub 5 e 1305 sub 23

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Gli attuali identificativi in Comune di Pistoia - Catasto Fabbricati - foglio di mappa 179 risultano:

- quanto al mappale 1195 sub 7 in forza di denuncia di frazionamento e fusione del 23/02/2000 prot. n. 6415 in variazione delle unità immobiliari precedentemente censite con i mappali 1195/2 e 1195/4 - 1305 sub 22 (graffati tra loro);

- quanto ai mappali 1195 sub 3 - 1305/23 (graffati tra loro) al pari dei precitati mappali 1195 sub 2 e 1195 sub 4 - 1305 sub 22 (graffati tra loro), in forza di denuncia di variazione di corte comune registrata in data 01/12/1998 al n. D02052.1/1998 in variazione:

delle unità immobiliari censite sin dall'impianto meccanografico con i mappali 1195 e 1305 sub 10 del medesimo foglio 179 di Catasto Fabbricati e dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 1305 sub 17 del medesimo foglio 179 di Catasto Fabbricati, a sua volta risultante in forza di denuncia di costituzione registrata in data 05/11/1992 al n. 67023.1/1992;

- quanto al mappale 1305 sub 16 sin dall'impianto meccanografico.

Con precisazione che il relativo ente urbano, censito con i mappali 1195 di mq. 630 e 1305 di mq. 520 del foglio di mappa 179 di Catasto Terreni, risulta in forza di denuncia di variazione registrata il 17/04/1975 al n. 12375 in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 1195 di mq. 1840, a sua volta risultante in forza di variazione d'ufficio del 22/04/1972 al n. 7072 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 208 di mq. 2428 del medesimo foglio di mappa 179 di Catasto Terreni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	179	1195	3		C2	7	96	114 mq	505,71 €	terra	1195 s.5 1305 s.23
	179	1195	6		F1			232 mq		terra	
	179	1195	7		F1			66 mq		terra	
	179	1305	16		C6	7	18	17 mq	136,65 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale, ad eccezione della planimetria del deposito nella quale non sono riportati alcune variazioni interne riferite alle pareti divisorie, si ritiene pertanto opportuno un aggiornamento catastale con la presentazione di nuova planimetria catastale, per detta pratica si prevede una spesa di circa € 800,00 comprensiva di onorario, diritti catastali ed oneri fiscali.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si rilevano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

I vani deposito-ufficio risultano in normali condizioni di conservazione anche se con presenza di alcune manifestazioni di umidità, mentre il vano deposito-magazzino risulta pressoché privo di rifiniture.

PARTI COMUNI

Catastralmente si rilevano le seguenti parti comuni:

- il vialetto d'ingresso da via Torquato Tasso (mappale 1308) a comune col mappale 1305 sub 21 ed altre proprietà;
- la corte con porticato sul lato fronte parco pubblico (mappale 1195 sub 1) a comune con tutte le unità del mappale 1305;
- il vano centrale termica al piano terra (mappale 1305 sub 20).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene eccetto i rapporti di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in muratura, solai in laterizio, infissi esterni ed interni in legno, portoncino d'ingresso in alluminio e vetri. internamente sono presenti pavimenti in monocottura e laminato, servizio igienico con rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati ed imbiancati, impianti sottotraccia, impianto di riscaldamento con condizionatori d'aria, sono presenti comunque radiatori in ghisa. Il vano deposito-magazzino sul retro è parzialmente privo di rifiniture. Gli esterni sono parte pavimentati in autobloccanti e parte asfaltati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1971	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	06/04/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	04/05/1971	3908	2894
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®	Pistoia	24/04/1971	1918	ASTE GIUDIZIARIE®
-------------------	---------	------------	------	-------------------

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.

Si allega copia trascrizione Notaio Francesco Caponnetto del 06/04/1971.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/1

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 06/12/2022

Reg. gen. 12522 - Reg. part. 8361

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di cui alla procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Pistoia in Tessuti di recente formazione stabili / consolidati art. 41 TR1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'immobile in oggetto risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- licenza edilizia n.383 del 1971 - affare n. 11332/1483;

- licenza edilizia n. 1139 del 1975 affare n. 11420/2517;

- concessione edilizia in sanatoria n. 856 del 23/06/1994;

- denuncia di inizio attività del 07/05/2004 prot. n. 29871 - pratica n. 940/2004/1 per ristrutturazione con cambio di destinazione;

- denuncia di inizio attività del 24/01/2006 prot. n. 4457 del 24/01/2006 pratica n. 119/2006 per modifiche interne.

Risulta inoltre attestazione asseverata di agibilità del 11/02/2012 prot. n. 10028 - Pratica n. 33/a/2012 presentata ai sensi dell'art. 149 della L.R. 65/2014.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, ad eccezione di alcune difformità sulle misure e pareti interne, a giudizio del sottoscritto regolarizzabili con una scia in sanatoria comportante una spesa comprensiva di sanzione e costi professionali per un importo di circa € 3.500,00.

LOTTO 16

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Deposito ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Casetta del Limite e Caviana, piano terra e primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Residua proprietà **** Omissis ****, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito piano terra	26,30 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	2,55 m	terra
deposito piano primo	25,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	2,95 m	primo
resede e scannafosso	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				65,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,75 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il piano primo presenta soffitto a tetto con altezza variabile. Nella tabella si è inserita l'altezza media. Si precisa inoltre che sono compresi nel lotto vari appezzamenti di terreno agricolo-boschivo per una superficie complessiva catastale di mq. 70.506,00.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 228 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.24.00 Reddito dominicale € 1,36 Reddito agrario € 0,74
Dal 02/03/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 226 Qualità Castagneto da frutto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.28.50 Reddito dominicale € 4,42 Reddito agrario € 1,47
Dal 02/03/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 24 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.11.40 Reddito dominicale € 0,35 Reddito agrario € 0,18
Dal 02/03/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 43 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.13.70 Reddito dominicale € 0,42 Reddito agrario € 0,21
Dal 02/03/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 26 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.14.70 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,23
Dal 02/03/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 23 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.45 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 12/04/1999 al 13/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 110 Qualità Incolto produttivo Superficie (ha are ca) 00.00.84 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 123 Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.11.40 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,12
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 111 Qualità Seminativo

		Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.24.80 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 0,51
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 114 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.16.10 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,33
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 122 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.09.30 Reddito dominicale € 0,29 Reddito agrario € 0,14
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 107 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.02.10 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,03
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 99 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.01.50 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,03
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 84 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 01.27.30 Reddito dominicale € 1,31 Reddito agrario € 1,31
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 505 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.14.80 Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 1,38
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 100 Qualità Castagneto da frutto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.06.20 Reddito dominicale € 0,96 Reddito agrario € 0,32
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 175 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05.70 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,09
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 171

		Qualità Castagneto da frutto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 0,31
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 276 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.22.30 Reddito dominicale € 0,58 Reddito agrario € 0,35
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 278 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.85.80 Reddito dominicale € 2,22 Reddito agrario € 1,33
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 167 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.10.10 Reddito dominicale € 0,57 Reddito agrario € 0,31
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 189 Qualità Castagneto da frutto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.80 Reddito dominicale € 0,43 Reddito agrario € 0,14
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 188 Qualità Seminativo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.06.40 Reddito dominicale € 0,20 Reddito agrario € 0,13
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 166 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.12.10 Reddito dominicale € 0,75 Reddito agrario € 0,62
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 17, Part. 233 Qualità Bosco ceduo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.15.40 Reddito dominicale € 0,24 Reddito agrario € 0,16
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 428 Qualità Castagneto da frutto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.09.90 Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,51

Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 194 Qualità Castagneto da frutto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.03.30 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,17
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 196 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.34 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 209 Qualità Bosco ceduo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.26.00 Reddito dominicale € 0,67 Reddito agrario € 0,40
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 230 Qualità Incolto produttivo Superficie (ha are ca) 00.00.44 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 527 Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.10 Reddito dominicale € 0,13 Reddito agrario € 6,00
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 227 Qualità Castagneto da frutto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.13.40 Reddito dominicale € 2,08 Reddito agrario € 0,69
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 229 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.19.10 Reddito dominicale € 1,09 Reddito agrario € 0,59
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 435 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.27.90 Reddito dominicale € 1,15 Reddito agrario € 0,58
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 6 Qualità Bosco ceduo Cl.5 Superficie (ha are ca) 00.55.20 Reddito dominicale € 0,86 Reddito agrario € 0,57

Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 441 Qualità Castagneto da frutto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.13.90 Reddito dominicale € 1,44 Reddito agrario € 0,57
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 456 Qualità Castagneto da frutto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.14.60 Reddito dominicale € 1,51 Reddito agrario € 0,60
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 511 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00.08.10 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,42
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 443 Qualità Area rurale Superficie (ha are ca) 00.00.53
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 445 Qualità Castagneto da frutto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.07.60 Reddito dominicale € 0,79 Reddito agrario € 0,31
Dal 12/04/1999 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 455 Qualità Castagneto da frutto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.26.30 Reddito dominicale € 2,72 Reddito agrario € 1,09
Dal 14/12/2009 al 15/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 110 Categoria EU Superficie catastale 84 mq
Dal 15/12/2009 al 03/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 110 Categoria C2 Cl.1, Cons. 20 Rendita € 26,86 Piano T - 1
Dal 04/12/2010 al 20/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 110 Categoria C2 Cl.2, Cons. 20 Rendita € 32,02 Piano T - 1
Dal 21/12/2010 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 110, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 50 Superficie catastale 69 mq Rendita € 67,14

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il manufatto deposito censito al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 17 dal mappale 110 sub 1 cat. C/2 cl. 1 di mq. 50 rendita € 67,14 risulta tale in forza di denuncia di ampliamento registrata il 21/12/2010 prot. PT0141926 in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 110 del medesimo foglio 17 di Catasto Fabbricati, a sua volta risultante in forza di denuncia di costituzione registrata il 15/12/2009 prot. PT0172331; con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 110 di mq. 84 del foglio di mappa 17 di Catasto Terreni.

Mentre gli attuali identificativi in Comune di Sambuca Pistoiese - Catasto Terreni - sono così censiti fin dall'impianto meccanografico:

- foglio di mappa 16 mappali 226, 227, 228, 229, 230, 194, 196, 209;
- foglio di mappa 17 mappali 23, 24, 26, 43, 84, 99, 100, 107, 111, 114, 122, 123, 188, 189, 233, 166, 167, 171, 175, 278, 276;
- foglio di mappa 11 mappali 435, 443, 445, 455, 511, 527, 441, 456, 428, 505;
- foglio di mappa 19 mappale 6.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	110	1		C2	1	50	69 mq	67,14 €	terra e primo	

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi			Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	226				Castagneto da frutto	1	2850 mq	4,42 €	1,47 €	
16	228				Bosco ceduo	2	2400 mq	1,36 €	0,74 €	
17	23				Bosco ceduo	3	45 mq	0,01 €	0,01 €	
17	24				Bosco ceduo	3	1140 mq	0,35 €	0,18 €	
17	26				Bosco	3	1470 mq	0,46 €	0,23 €	

				ceduo					
17	43			Bosco ceduo	3	1370 mq	0,42 €	0,21 €	
16	227			Castagneto da frutto	1	1340 mq	2,08 €	0,69 €	
16	229			Bosco ceduo	2	1910 mq	1,09 €	0,59 €	
16	230			Incolto produttivo	u	44 mq	0,01 €	0,01 €	
16	194			Castagneto da frutto	1	330 mq	0,51 €	0,17 €	
16	196			Pascolo	1	34 mq	0,01 €	0,01 €	
16	209			Bosco ceduo	4	2600 mq	0,67 €	0,4 €	
11	435			Castagneto da frutto	3	2790 mq	1,15 €	0,58 €	
11	443			area rurale		53 mq			
11	445			Castagneto da frutto	2	760 mq	0,79 €	0,31 €	
11	455			Castagneto da frutto	2	2630 mq	2,72 €	1,09 €	
11	511			Seminativo	4	810 mq	0,63 €	0,42 €	
11	527			Pascolo	1	410 mq	0,13 €	0,06 €	
11	441			Castagneto da frutto	2	1390 mq	1,44 €	0,57 €	
11	456			Castagneto da frutto	2	1460 mq	1,51 €	0,6 €	
11	428			Castagneto da frutto	1	990 mq	1,53 €	0,51 €	
11	505			Seminativo	3	1480 mq	1,53 €	1,38 €	
17	84			Pascolo cespugliato	3	12730 mq	1,31 €	1,31 €	
17	99			Seminativo	5	150 mq	0,05 €	0,03 €	
17	100			Castagneto da frutto	1	620 mq	0,96 €	0,32 €	
17	107			Bosco ceduo	3	210 mq	0,07 €	0,03 €	
17	111			Seminativo	5	2480 mq	0,77 €	0,51 €	
17	114			Seminativo	5	1610 mq	0,5 €	0,33 €	

17	122			Bosco ceduo	3	930 mq	0,29 €	0,14 €	
17	123			Pascolo	2	1140 mq	0,29 €	0,12 €	
17	188			Seminativo	5	640 mq	0,2 €	0,13 €	
17	189			Castagneto da frutto	1	280 mq	0,43 €	0,14 €	
17	233			Bosco ceduo	5	1540 mq	0,24 €	0,16 €	
17	166			Prato	2	1210 mq	0,75 €	0,62 €	
17	167			Bosco ceduo	2	1010 mq	0,57 €	0,31 €	
17	171			Castagneto da frutto	2	750 mq	0,77 €	0,31 €	
17	175			Bosco ceduo	3	570 mq	0,18 €	0,09 €	
17	278			Bosco ceduo	4	8580 mq	2,22 €	1,33 €	
17	276			Bosco ceduo	4	2230 mq	0,58 €	0,35 €	
19	6			Bosco ceduo	5	5520 mq	0,86 €	0,57 €	

Corrispondenza catastale

Relativamente al manufatto ad uso deposito occorre precisare che attualmente è utilizzato ai fini abitativi provvisto di rifiniture, impianti ed arredi. Tuttavia sarà necessario ripristinare la destinazione legittima di deposito legnaia.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si rilevano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il manufatto uso deposito si presenta in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sui beni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta costruito con struttura portante in pietrame e muratura, solai e copertura con orditura in legno, manto di copertura con lastre di pietrame, rifinitura esterna a pietra, interna con intonaco ed imbiancatura, infissi in legno con scuretti. Internamente sono presenti pavimenti in cotto al piano terra ed in legno al piano primo, alcune pareti e soffitti sono rivestiti in legno, impianto elettrico sottotraccia, è presente stufa e camino alimentati a legna, mentre l'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo privato, scarico tramite fossa biologica. La sistemazione esterna è provvista di camminamenti in parte pavimentati sono inoltre presenti diversi muretti in pietra ed accessori esterni di arredo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cristiano Masi	02/03/1999	64354	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	25/03/1999	2455	1717
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 12/04/1999	**** Omissis ****	Sentenza di usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura di Porretta Terme	12/04/1999	52	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	10/01/2000	143	96
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Provenienza dei beni:

- da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 226 e 228 del foglio di mappa 16 di Catasto Terreni nonché 23, 24, 26 e 43 del foglio di mappa 17 di Catasto Terreni è di titolarità di **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita Notaio Cristiano Masi del 02/03/1999 rep. 64.354 trascritto a Pistoia il 25/03/1999 ai n.ri 2455/1717, con precisazione che nella relativa nota di trascrizione il regime patrimoniale dell'acquirente risulta indicato come separazione dei beni;

- da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 227, 229, 230, 194, 196 e 209 del foglio di mappa 16 di Catasto Terreni, mappali 435, 443, 445, 455, 511, 527, 441, 456, 428, e 505 del foglio di mappa 11 di Catasto Terreni, mappali 84, 99, 100, 107, 111, 114, 122, 123, 188, 189, 233, 166, 167, 171, 175, 278 e 276 del foglio 17 di Catasto Terreni, mappale 6 del foglio di mappa 19 di Catasto Terreni nonché mappale 110 sub 1 del foglio di mappa 17 di Catasto Fabbricati di titolarità di **** Omissis ****, in forza di sentenza di acquisto per usucapione del 12/04/1999 n. 52/1999 di repertorio Pretura di Porretta Terme (BO), trascritta a Pistoia il 10/01/2000 ai n.ri 143/96, con precisazione che nella relativa nota di trascrizione non risulta indicato il regime patrimoniale dell'acquirente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/2

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 06/12/2022

Reg. gen. 12522 - Reg. part. 8361

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di cui alla procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

I beni risultano gravati dall'obbligo edilizio trascritto a Pistoia il 04/07/2008 ai n.ri 6323/3810, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 06/06/2008 n. 86.693/36.830 di repertorio Notaio Giulio Cesare Cappellini inerente l'attuazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 42 della Legge Regionale n. 1/2005 sottoscritto **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni ricadono nel vigente strumento urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese nel Territorio Extraurbano Nord, compreso nel Sistema Ambientale Extraurbano, in parte ricadono in zona V3 Aree rurali montane, boscate ed aperte a produzione agro-silvo-pastorale, parte in zona V1 aree montane di rilevanza paesaggistica-ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'immobile in oggetto risulta rilasciata concessione edilizia n. 2 del 31/03/2001, successiva concessione edilizia in sanatoria n. 21 del 21/06/2002. Mentre per opere di modifiche interne è stata presentata denuncia di inizio attività in data 07/04/2004 n. 25/71 (pratica edilizia 174/2004).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio per quanto attiene alle dimensioni planimetriche del fabbricato, tuttavia deve essere ripristinata la legittima destinazione d'uso di ricovero e legnaia per i vani attualmente utilizzati ai fini abitativi, con la rimozione degli arredi non consoni all'utilizzo di annesso agricolo a cui è destinato.

LOTTO 17

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Magazzino ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Residua proprietà **** Omissis **** proprietà Micheletti, proprietà Visani, proprietà Vannucchi,##, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Manufatti	109,00 mq	146,80 mq	1	146,80 mq	0,00 m	
terreno	1711,00 mq	1711,00 mq	0,01	17,11 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				163,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,91 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il manufatto di due piani fuori terra presenta una superficie netta di mq. 31,50 e lorda di mq. 42,90 per ciascuno dei piani, con altezza di ml. 2,40. Mentre il manufatto di un solo piano terra presenta superficie netta di mq. 46,00, lorda di mq. 61,00 ed altezza variabile da ml. 4,20 a 5,10. Tuttavia per le considerazioni già espresse nella descrizioni si considera soltanto la superficie del terreno susseguente alla necessaria demolizione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1999 al 07/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 224 Qualità Castagneto da frutto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.18.30 Reddito dominicale € 2,84 Reddito agrario € 0,95
Dal 08/10/2015 al 20/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 543 Categoria C2
Dal 08/10/2015 al 20/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 542 Categoria C2
Dal 08/10/2015 al 01/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 544 Qualità Castagneto da frutto Cl.1 Superficie (ha are ca) 0.17.11 Reddito dominicale € 2,65 Reddito agrario € 0,88
Dal 21/11/2018 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 542 Categoria C2 Cl.2, Cons. 71 Rendita € 113,67

		Piano T - 1
Dal 21/11/2018 al 01/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 543 Categoria C2 Cl.2, Cons. 49 Rendita € 78,45 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il magazzino con essiccatoio sviluppatosi su due piani fuori terra censito al Catasto Fabbricati foglio di mappa 16 mappale 542 cat. C/2 cl. 2 di mq. 71 rendita € 113,67 superficie catastale di mq. 99 risulta tale in forza di denuncia di costituzione del 08/10/2015 prot. PT0051000, con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito con il mappale 542 di mq. 57 del foglio 16 di Catasto Terreni.

Il magazzino sviluppatosi su un solo piano fuori terra con w.c. ed antibagno censito al Catasto Fabbricati foglio di mappa 16 mappale 543 cat. C/2 cl. 2 di mq. 49 rendita € 78,45 superficie catastale di mq. 62 risulta tale in forza di denuncia di costituzione del 08/10/2015 prot. PT0051000, con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito con il mappale 543 di mq. 62 del foglio 16 di Catasto Terreni.

Mentre il terreno mappale 544 di mq. 1711 risulta, al pari dei precitati mappali 542 e 543, in forza di denuncia di tipo mappale del 08/10/2015 prot. n. PT0050998 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 224 di mq. 1830 del medesimo foglio di mappa 16 di Catasto Terreni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	542			C2	2	71	99 mq	113,67 €	terra e primo	
	16	543			C2	2	49	62 mq	78,45 €	terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
16	544				Castagneto da frutto	1	1711 mq	2,65 €	0,88 €		

Lo stato dei luoghi dei manufatti corrisponde con la raffigurazione grafica delle relative planimetrie catastali, tuttavia a seguito della necessaria demolizione dovrà essere effettuato il relativo aggiornamento catastale tramite tipo mappale a demolizione con ripristino delle particelle censite al Catasto Terreni.

PRECISAZIONI

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

Non si rilevano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

I manufatti si presentano in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sui beni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I fabbricati risultano costruito con struttura portante in pietrame e muratura, solai e copertura con orditura in legno, manto di copertura con lastre di pietrame, rifinitura esterna a pietra, interna con intonaco ed imbiancatura, infissi in legno con scuretti.

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1999	**** Omissis ****	Sentenza acquisto usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura Porretta Terme	12/04/1999	52	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	10/01/2000	143	96
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Provenienza dei beni:

- da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 542 e 543 del foglio di mappa 16 di Catasto Fabbricati ed il mappale 544 del foglio di mappa 16 di Catasto Terreni è di titolarità di **** Omissis ****, in forza di Sentenza di acquisto per usucapione del 12/04/1999 n. 52/1999 di repertorio della Pretura di Porretta Terme (BO) trascritta a Pistoia il 10/01/2000 ai n.ri 143/96, con precisazione che nella relativa nota di trascrizione non risulta indicato il regime patrimoniale dell'acquirente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/2

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 06/12/2022

Reg. gen. 12522 - Reg. part. 8361

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sul bene in oggetto unitamente ad altri beni di cui alla procedura.

• **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

I beni risultano gravati dall'obbligo edilizio trascritto a Pistoia il 04/07/2008 ai n.ri 6323/3810, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 06/06/2008 n. 86.693/36.830 di repertorio Notaio Giulio Cesare Cappellini inerente l'attuazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 42 della Legge Regionale n. 1/2005 sottoscritto **** Omissis ****.

Si precisa che a seguito della scadenza della validità di detto programma aziendale i manufatti oggetto del presente lotto andranno demoliti ripristinando lo stato originario dei luoghi.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni ricadono nel vigente strumento urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese nel Territorio Extraurbano Nord, compreso nel Sistema Ambientale Extraurbano, in parte ricadono in zona V3 Aree rurali montane, boscate ed aperte a produzione agro-silvo-pastorale, parte in zona V1 aree montane di rilevanza paesaggistica-ambientale.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

i manufatti sono stati realizzati in seguito all'Autorizzazione Unica Suap prot. n. 4599 del 07/06/2008 e Permesso di Costruire n. 10 del 07/06/2008, con successiva Autorizzazione Unica Suap prot. n. 1761 del 05/03/2010 e Permesso di Costruire in sanatoria n. 7 del 05/03/2010 quale accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 L.R. n. 01/05 per l'avvenuta esecuzione di opere di modifiche esterne ed interne.

Il tutto a seguito della delibera della Giunta Municipale n. 27 del 31/03/2007 di approvazione del programma di miglioramento agricolo ambientale **** Omissis **** con atto unilaterale d'obbligo Notaio Giulio Cesare Cappellini del 06/06/2008 n. 86.693 / 36.830. La cui validità ad oggi risulta terminata e non prorogata.

I manufatti risultano costruiti in conformità ai titoli edilizi sopracitati, ma in conseguenza della scadenza della validità del programma aziendale pluriennale gli stesso dovranno essere demoliti ripristinando lo stato originario dei luoghi.

A maggior chiarimento di tale situazione si è provveduto ad effettuare un incontro con il tecnico del Comune di Sambuca Pistoiese Arch. Francesco Copia il quale ha confermato che non essendo state richieste proroghe il programma aziendale in oggetto, sulla base delle norme vigenti all'epoca di realizzazione, è da ritenersi scaduto pertanto è necessaria la demolizione dei manufatti.

Resterebbe soltanto da valutare la situazione sotto un aspetto giuridico legale, in quanto le attuali normative in ambito urbanistico quali Legge Regione Toscana n. 65/2014 nonché il relativo Regolamento Regionale di Attuazione DPGR n. 63R del 25/08/2016 consentirebbero il mantenimento di tali manufatti anche in periodo successivo alla scadenza dei relativi programmi aziendali.

Tuttavia il sottoscritto, attenendosi esclusivamente agli aspetti tecnici, ritiene necessaria la demolizione dei manufatti.

LOTTO 18

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Fabbricato rurale ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Caviana, piano terra e primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/112)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 2/112)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/112)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/112)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/112)
- **** Omissis **** (Proprietà 18/112)
- **** Omissis **** (Proprietà 18/112)
- **** Omissis **** (Proprietà 18/112)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/112)
- **** Omissis **** (Proprietà 18/112)
- **** Omissis **** (Proprietà 18/112)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/112)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/16)

CONFINI

Strada comunale Collina Taviano, **** Omissis ****, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Si precisa che non è stato possibile effettuare rilevamenti dei fabbricati poiché inaccessibili e/o pericolanti. Per il fabbricato rurale censito con il mappale 68 del foglio 11 non è stata reperita la planimetria catastale. Dall'estratto di mappa si rileva una superficie coperta di circa 80,00 mq. per tre piani. Complessivamente gli altri fabbricati diruti riportano una superficie catastale complessiva di mq. 498,00. I terreni riportano una superficie catastale complessiva di mq. 88.784,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali non corrispondono esattamente a quelli reali.

Il fabbricato rurale Catasto Fabbricati foglio 11 mappale 68 cat. A/6 cl. 3 vani 8,5 rendita € 73,75 risulta così censito sin dall'impianto meccanografico, con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 68 di mq. 310 del foglio 11 di Catasto Terreni.

Tutti i terreni e fabbricati diruti risultano così censiti (vedi dati catastali) sin dall'impianto meccanografico.

L'esposizione della cronistoria catastale in forma sintetica non viene indicata in quanto come sopra precisato tutti i dati dei beni risultano invariati rispetto al censimento dell'impianto meccanografico.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	68			A6	3	8,5		73,75 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
11	279				Seminativo	5	5600 mq	1,74 €	1,16 €		
11	406				Pascolo	2	650 mq	0,17 €	0,07 €		
11	407				Seminativo	3	48 mq	0,05 €	0,04 €		
11	408				Fabbricato diruto		74 mq				
11	425				Seminativo	4	400 mq	0,31 €	0,21 €		
11	427				Castagneto da frutto	2	1900 mq	1,96 €	0,79 €		
11	430				Seminativo	4	870 mq	0,67 €	0,45 €		
11	476				Castagneto da frutto	2	380 mq	0,39 €	0,16 €		
11	491				Fabbricato diruto		94 mq				

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11	507			Seminativo	3	1280 mq	1,32 €	1,19 €	
16	62			Bosco ceduo	2	2910 mq	1,65 €	0,9 €	
16	64			Fabbricato diruto		170 mq			
16	65			Castagneto da frutto	4	21430 mq	4,43 €	1,11 €	
16	67			Castagneto da frutto	3	2120 mq	0,88 €	0,44 €	
16	110			Castagneto da frutto	4	25300 mq	5,23 €	1,31 €	
16	111			Seminativo	4	730 mq	0,57 €	0,38 €	
16	120			Castagneto da frutto	3	2730 mq	1,13 €	0,56 €	
16	122			Castagneto da frutto	4	2530 mq	0,52 €	0,13 €	
16	123			Bosco ceduo	3	1370 mq	0,42 €	0,21 €	
16	136			Castagneto da frutto	1	480 mq	0,74 €	0,25 €	
16	137			Fabbricato diruto		160 mq			
16	185			Castagneto da frutto	2	6190 mq	6,39 €	2,56 €	
16	233			Seminativo	4	510 mq	0,4 €	0,26 €	
16	236			Seminativo	5	670 mq	0,21 €	0,14 €	
16	237			Bosco ceduo	2	530 mq	0,3 €	0,16 €	
16	348			Castagneto da frutto	3	2000 mq	0,83 €	0,41 €	
16	491			Castagneto da frutto	1	1530 mq	2,37 €	0,79 €	
16	493			Castagneto da frutto	1	2950 mq	4,57 €	1,52 €	
16	494			Seminativo	5	660 mq	0,2 €	0,14 €	
17	77			Seminativo	5	950 mq	0,29 €	0,2 €	
17	147			Seminativo	5	560 mq		0,17 €	0,12
18	184			Seminativo	5	1620 mq	0,5 €	0,33 €	
18	186			Bosco	2	3540 mq	2,01 €	1,1 €	

					ceduo				
19	49				Castagneto da frutto	2	1890 mq	1,95 €	0,78 €

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda l'unità censita al Catasto Fabbricati foglio di mappa 11 mappale 68 non è stato possibile reperire la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si rilevano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato rurale si trova in stato di abbandono e pericolante. I restanti manufatti sono in parte diruti in parte non accessibili.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sui beni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato rurale appare realizzato in pietra con solaio in legno, infissi in legno, il tutto in completo stato di abbandono e pericolante.

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/1986 al 20/02/2002	**** Omissis ****	Cessione di diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	28/08/1986	16186	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pistoia	17/09/1986	2187			
Dal 21/02/2002 al 24/04/2015	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	21/02/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	20/03/2002	238	1562
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 25/04/2015 al 21/04/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/04/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	09/08/2016	6410	4396
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		Pistoia	15/04/2016	621	9990
Dal 22/04/2018	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/04/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	26/06/2019	5267	3547
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pistoia	25/06/2019	175056	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Provenienza dei beni:

- da oltre un ventennio il diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa di 1/16 di tutti gli immobili del presente lotto è di titolarità del signor **** Omissis **** in forza di:

- successione ex lege in morte del signor **** Omissis **** apertasi in data 28/06/1972 (dichiarazione di successione registrata a Pistoia al n. 67 vol. 880 e trascritta a Pistoia il 21/02/1973 ai n.ri 3495/3100);

- riunione di usufrutto in morte della signora **** Omissis **** deceduta il 20/02/1990.

Anteriormente al ventennio il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/4 dei medesimi immobili era di titolarità del signor **** Omissis ****:

- quanto alla quota indivisa di 1/8, in dipendenza di successione ex lege in morte del signor **** Omissis **** apertasi il 27/06/1963 (dichiarazione di successione registrata a Pistoia al n. 57 vol. 784 ed ivi trascritta il 10/01/1964 al n. 198 di r.p);

- quanto alla quota indivisa di 1/8, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 21/02/2002 n. 69.951 di repertorio Notaio Giulio Cesare Cappellini trascritto a Pistoia il 20/03/2002 ai n.ri 2382/1562.

In dipendenza di successione ex lege in morte del predetto signor **** Omissis **** apertasi in data 25/04/2015 (dichiarazione di successione registrata a Pistoia il 15/04/2016 al n. 621 vol. 9990/16 ivi trascritta il 09/08/2016 ai n.ri 6410/4396 e successiva dichiarazione registrata il 17/10/2016 al n. 1447 vol. 9990/16 e trascritta a Pistoia il 31/01/2017 ai n.ri 844/557) la quota indivisa del medesimo spettante pari ad 1/4 del diritto di piena proprietà dei suddetti immobili veniva devoluta a favore dei signori:

**** Omissis **** in ragione della quota indivisa di 1/28 ciascuna;

**** Omissis **** in ragione della quota indivisa di 1/56 ciascuno; con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di scrittura privata autenticata in data 18/10/2016 n. 8.547/4.231 di repertorio Notaio Nicola Ottavi trascritta a Pistoia il 28/10/2016 ai n.ri 8220/5610 quale accettazione tacita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 7/18

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 7/18

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni ricadono nel vigente strumento urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese nel Territorio Extraurbano Nord, compreso nel Sistema Ambientale Extraurbano, in parte ricadono in zona V3 Aree rurali montane, boscate ed aperte a produzione agro-silvo-pastorale, parte in zona V1 aree montane di rilevanza paesaggistica-ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, località Frantoio, scala interna, piano terra e primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Pieve a Celle, bene n. 21, parti comuni, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione piano terra	32,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,80 m	terra
abitazione piano primo	44,00 mq	53,00 mq	1	53,00 mq	2,95 m	primo
cantina piano terra	8,00 mq	9,30 mq	0,40	3,72 mq	2,55 m	terra

manufatto ripostiglio	10,00 mq	12,00 mq	0,40	4,80 mq	4,00 m	terra
vano soffitta	6,00 mq	8,00 mq	0,30	2,40 mq	0,00 m	soffitta
corte comune	200,00 mq	200,00 mq	0,025	5,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				112,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano primo presenta soffitto a tetto con altezza interna variabile da ml. 2,40 a ml. 3,50, mentre il bagno presenta altezza di ml. 1,85.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1982 al 18/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 75 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.04.10
Dal 19/11/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 75 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.04.10
Dal 24/05/2005 al 13/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 213, Part. 75 Categoria EU Superficie catastale 410 mq
Dal 14/06/2005 al 29/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 213, Part. 75, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 387,34 Piano T - 1
Dal 30/03/2006 al 22/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 213, Part. 75, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 387,34 Piano T - 1
Dal 23/01/2013 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 213, Part. 75, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 117 mq Rendita € 387,34 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Gli attuali identificativi in Comune di Pistoia - Catasto Fabbricati - foglio di mappa 213 Mappale 75 sub 2 cat. A/3 vani 6, e 75 sub 1 b.c.n.c. derivano da denuncia di costituzione del 14/06/2005 prot. n. PT0061778, con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 75 di mq. 410 del foglio 213 di Catasto Terreni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	213	75	2		A3	4	6	117 mq	387,34 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria catastale si riscontrano lievi modifiche alle altezze interne che tuttavia non influiscono sulla classificazione e consistenza dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato conservativo anche se sono presenti fenomeni di umidità e muffa su alcune pareti.

PARTI COMUNI

Catastalmente risulta parte comune la corte circostante all'intero fabbricato censita dal mappale 757 sub 1 (b.c.n.c. comune a tutti i sub del mappale 75).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sui beni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta costruito con struttura portante mista pietra e mattoni, solai in latero cemento e copertura in legno, rifinitura esterna con intonaco, infissi in legno con persiane ed inferriate. Internamente sono presenti rifiniture di tipo rustico, pavimenti in graniglia, rivestimenti in ceramica, scala in pietra, porte tamburate, pareti e soffitti intonacati ed imbiancati, soffitti piano primo a tetto in travi e travicelli, impianti sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato con stufa a pellet, approvvigionamento idrico tramite pozzo, presente condizionatore d'aria. Il manufatto ad uso ripostiglio è realizzato in pietra e mattoni con tetto in legno. Esternamente è presente pavimentazione in autobloccanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/11/2013
- Scadenza contratto: 31/10/2025
- Scadenza disdetta: 30/04/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Ai fini della verifica dell'adeguatezza del canone di locazione dell'immobile in oggetto (pari ad € 500,00 mensili) si ritiene idoneo effettuare un raffronto comparativo sulla base delle valutazioni riportate dal sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023 per il Comune di Pistoia fascia Suburbana/frazioni di Bassa Collina tipologia di abitazioni civili in normale stato conservativo riporta un valore minimo di €/mq 4,5 di superficie netta.

Superficie: (sup. netta abitazione mq. 76,00 + sup. ragguagliata accessori mq. 17,65) = mq. 93,65

Pertanto giusto prezzo locativo mensile stimato: mq. 93,65 x € 4,50 = € 421,43

Per quanto sopra il canone mensile di cui al contratto di locazione pari ad € 500,00 è da ritenersi adeguato.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1982 al 18/11/1990	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	31/12/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	28/01/1983	675	470
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/11/1990 al 29/03/2006	**** Omissis ****	atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	19/11/1990	36184	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	18/12/1990	8382	5881
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/03/2006 al 22/01/2013	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruggiero Alberto Rizzi	30/03/2006	34418	3826
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	30/03/2006	3847	2316
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/01/2013	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruggiero Alberto Rizzi	23/01/2013	39658	7234

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	29/01/2013	750	535
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili allora censiti con i mappali 68, 72 e 75 del foglio di mappa 213 di Catasto Terreni era di titolarità della società **** Omissis **** in forza di atto di compravendita del 31/12/1982 Notaio Francesco Caponnetto registrato a Pistoia il 17/01/1983 al n. 242, ivi trascritto il 28/01/1983 ai n.ri 675/470.

Con atto di fusione del 19/11/1990 n. 36.184 di repertorio Notaio Giulio Cesare Cappellini registrato a Pistoia il 19/12/1990 al n. 1599 ivi trascritto il 18/12/1990 ai n.ri 8382/5881 la predetta società **** Omissis **** veniva incorporata nella società **** Omissis ****

Con atto di compravendita del 30/03/2006 n. 34.418/3.826 di repertorio Notaio Ruggiero Alberto Rizzi registrato a Pistoia il 19/04/2006 al n. 1740 serie 1T ivi trascritto rispettivamente il 20/04/2006 ai n.ri 3847/2316 ed il 25/05/2006 ai n.ri 5281/3318, la predetta società **** Omissis **** vendeva:

- il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili nel frattempo censiti con i mappali 75 sub 2, 75 sub 3 e 75 sub 1 del foglio di mappa 213 di Catasto Fabbricati ai signori **** Omissis **** i quali acquistavano in ragione delle rispettive quote indivise di 9/10 ed un 1/10.

Con atto di donazione del 23/01/2013 n. 39.658/7.234 di repertorio Notaio Ruggiero Alberto Rizzi registrato a Pistoia il 28/01/2013 al n. 745 serie 1T ivi trascritto il 29/01/2013 ai n.ri 750/535 la predetta signora **** Omissis **** donava il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/10 dei suddetti immobili censiti con i mappali 75 sub 2, 75 sub 3 e 75 sub 1 del foglio 213 di Catasto Fabbricati al signor **** Omissis **** il quale pertanto ne diveniva pieno ed esclusivo proprietario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/1

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 19/12/2012

Reg. gen. 9398 - Reg. part. 6537

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante il diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa di 9/10 degli immobili siti in Pistoia e censiti con i mappali 75 sub 2 e 75 sub sub 3 del foglio 213 di Catasto Fabbricati.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Pistoia in Ambiti di Collina e di Montagna, specificatamente Aree agricole tradizionali, mentre il fabbricato presenta classificazione tipologica F (casa rurale) con grado di trasformazione 3 (trasformato nelle finiture e nei materiali).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero edificio risulta realizzato precedentemente al 01/09/1967.

Per cambio di destinazione d'uso senza opere è stata presentata denuncia di inizio attività in data 27/02/2006 prot. n. 13240 (pratica edilizia n. 357/2006), con dichiarazione di conformità del 28/03/2006.

Per regolarizzazione opere di lavori urgenti riguardanti il rifacimento di muro di recinzione è stata presentata denuncia di inizio attività in data 22/06/2006 prot. n. 40289 (pratica edilizia n. 1222/2006).

Mentre per opere di manutenzione ordinaria alla copertura è stata presentata denuncia di inizio attività in data 17/06/2008 prot. n. 36626 (pratica edilizia n. 1256/2008).

Per ripristino opere abusive di cui all'istanza 24/c/2021 del 28/04/2021 è stata data comunicazione di inizio lavori in data 19/09/2021 prot. n. 101265 (pratica edilizia n. 2920/2021).

infine per comunicazione di manutenzione ordinaria quale pratica Superbonus art. 119 D.L. 34/2020 è stata presentata cila in data 15/07/2022 prot. n. 92072 (istanza n. 2397/2022).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'unità immobiliare in oggetto sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Sul retro dell'immobile si riscontra la presenza di strutture precarie quali tettoie e pergolati, tuttavia le opere appaiono di facile rimozione e pertanto a giudizio del sottoscritto non pregiudicano la conformità urbanistica del bene.

LOTTO 20

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, località Frantoio, scala interna, piano terra e primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Vigna Pieve a Celle, bene n. 20, parti comuni, **** Omissis **** salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione piano terra	37,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,50 m	terra
abitazione piano primo	36,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,65 m	primo
località di sgombero piano terra	16,00 mq	21,00 mq	0,40	8,40 mq	3,80 m	terra
corte comune	200,00 mq	200,00 mq	0,025	5,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				101,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Completa la proprietà appezzamento di terreno agricolo di complessivi catastali mq. 19.230,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1970 al 22/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 84 Qualità uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.31.20
Dal 18/11/1970 al 22/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 85 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.30
Dal 18/11/1970 al 22/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 169 Qualità uliveto vigneto Superficie (ha are ca) 00.14.00
Dal 18/11/1970 al 22/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 160

		Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.50
Dal 28/01/1982 al 18/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 68 Qualità uliveto vigneto
Dal 31/12/1982 al 18/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 75 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 410
Dal 28/01/1983 al 18/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 72 Qualità uliveto vigneto
Dal 19/11/1990 al 04/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 72 Qualità uliveto vigneto Superficie (ha are ca) 01.12.90
Dal 19/11/1990 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 75 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 410
Dal 19/11/1990 al 29/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 68 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00.25.40
Dal 24/05/2005 al 13/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 213, Part. 75 Categoria EU Superficie catastale 410 mq
Dal 05/06/2005 al 29/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 264 Qualità Oliveto Superficie (ha are ca) 00.59.70
Dal 05/06/2005 al 29/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 263 Qualità Oliveto Superficie (ha are ca) 00.53.20
Dal 14/06/2005 al 29/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 213, Part. 75, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 355,06 Piano T-1
Dal 23/02/2006 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 84 Qualità uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.31.20 Reddito dominicale € 12,89 Reddito agrario € 10,47
Dal 23/02/2006 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 160 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.02.50 Reddito dominicale € 1,68 Reddito agrario € 1,55

Dal 23/02/2006 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 85 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.06.30 Reddito dominicale € 0,49 Reddito agrario € 0,20
Dal 23/02/2006 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 169 Qualità uliveto vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.14.00 Reddito dominicale € 5,78 Reddito agrario € 4,70
Dal 30/03/2006 al 22/01/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 213, Part. 75, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 355,06 Piano T-1
Dal 30/03/2006 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 263 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.53.20 Reddito dominicale € 17,86 Reddito agrario € 17,86
Dal 30/03/2006 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 264 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.59.70 Reddito dominicale € 20,04 Reddito agrario € 20,04
Dal 30/03/2006 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 213, Part. 68 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.25.40 Reddito dominicale € 17,05 Reddito agrario € 15,74
Dal 23/01/2013 al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 213, Part. 75, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 103 mq Rendita € 355,06 Piano T-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Gli attuali identificativi in Comune di Pistoia - Catasto Fabbricati - foglio di mappa 213 Mappale 75 sub 2 cat. A/3 vani 6, 75 sub 3 cat. A/3 vani 5,5 e 75 sub 1 b.c.n.c. derivano da denuncia di costituzione del 14/06/2005 prot. n. PT0061778, con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 75 di mq. 410 del foglio 213 di Catasto Terreni.

Mentre al Catasto Terreni nel foglio di mappa 213 i mappali 263 di mq. 5.320 e 264 di mq. 5.970 derivano da frazionamento del 05/05/2005 prot. PT0047532 in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 72 di mq. 11.290 del medesimo foglio.

I restanti mappali 68 di mq. 2.540, 84 di mq. 3.120, 85 di mq. 630, 160 di mq. 250 e 169 di mq. 1.400 così censiti

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	213	75	3		A3	4	5,5	103 mq	355,06 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
213	84				Uliveto vigneto	2	3120 mq	12,89 €	10,47 €		
213	85				Bosco ceduo	2	630 mq	0,49 €	0,2 €		
213	160				Vigneto	2	250 mq	1,68 €	1,55 €		
213	169				Uliveto vigneto	2	1400 mq	5,78 €	4,7 €		
213	263				Oliveto	2	5320 mq	17,86 €	20,04 €		
213	264				Oliveto	2	5970 mq	20,04 €	20,04 €		
213	68				Vigneto	2	2540 mq	17,05 €	15,74 €		

Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria catastale si riscontrano lievi modifiche alle altezze interne che tuttavia non influiscono sulla classificazione e consistenza dell'unità immobiliare.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'immobile non risulta locato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

Catastalmente risulta parte comune la corte circostante all'intero fabbricato censita dal mappale 757 sub 1 (b.c.n.c. comune a tutti i sub del mappale 75).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sui beni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta costruito con struttura portante mista pietra e mattoni, solai in latero cemento e copertura in legno, rifinitura esterna con intonaco, infissi in legno con persiane ed inferriate. Internamente sono presenti rifiniture di tipo rustico, pavimenti in monocottura e parquet, rivestimenti in ceramica e marmo, scala in c.a. rivestita in legno, porte tamburate, pareti e soffitti intonacati ed imbiancati, impianti sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato con stufa a pellet, approvvigionamento idrico tramite pozzo, presente condizionatore d'aria. Il manufatto ad uso locale di sgombero risulta soppalcato. Esternamente è presente pavimentazione in autobloccanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato signor **** Omissis ****, ove detiene il domicilio, ma non la residenza, in quanto quest'ultima è posta in Pistoia via Torquato Tasso n. 40.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1970 al 22/02/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Marchitelli	18/11/1970	11881	8559
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	26/11/1970	2452	7115
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pistoia	30/11/1970	5529			
Dal 31/12/1982 al 18/11/1990	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Caponnetto	31/12/1982	231986	12673
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	28/01/1983	675	470
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Pistoia	17/01/1983	242			
Dal 19/11/1990 al 29/03/2006	**** Omissis ****	atto di fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Cesare Cappellini	19/11/1990	36184	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	18/12/1990	8382	5881
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/02/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruggiero Alberto Rizzi	23/02/2006	34244	3772
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Pistoia	01/03/2006	2038	1239
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2006 al 22/01/2013	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruggiero Alberto Rizzi	30/03/2006	34418	3826
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	30/03/2006	3847	2316
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/2013	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ruggiero Alberto Rizzi	23/01/2013	39658	7234
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	29/01/2013	750	535
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti in Pistoia e censiti con i mappali 84, 85, 160 e 169 del foglio 213 di Catasto Terreni era di titolarità del signor **** Omissis **** in forza di:

- successione ex lege in morte di **** Omissis **** apertasi in data 24/05/1958 (dichiarazione di successione registrata a Pistoia il 10/03/1964 al n. 47 vol. 789 ivi trascritta il 18/03/1966 al vol. 1911 e n. 1471 di r.p.);

- riunione del diritto di usufrutto in morte di **** Omissis **** deceduta a Pistoia il 14/01/1966;
- atto di compravendita del 18/11/1970 rep. 11881 raccolta 8559 Notaio Raffaele Marchitelli registrato a Pistoia il 30/11/1970 al n. 5529 ivi trascritto il 26/11/1970 al vol. 2452 art. 7115;
- rinuncia al diritto di usufrutto di **** Omissis **** ai rogiti Notaio Raffaele Marchitelli del 10/03/1971 rep. 12.103 racc. 8740 registrata a Pistoia il 27/03/1971 ivi trascritta il 31/03/1971 al n. 2268 di reg. part.
Con atto di compravendita del 23/02/2006 n. 34.244/3.772 di repertorio Notaio Ruggiero Alberto Rizzi trascritto a Pistoia il 01/03/2006 ai n.ri 2038/1239, il predetto **** Omissis **** vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti immobili al signor **** Omissis ****

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili allora censiti con i mappali 68, 72 e 75 del foglio di mappa 213 di catasto Terreni era di titolarità della società **** Omissis **** in forza di atto di compravendita del 31/12/1982 Notaio Francesco Caponnetto trascritto a Pistoia il 28/01/1983 ai n.ri 675/470.

Con atto di fusione del 19/11/1990 n. 36.184 di repertorio Notaio Giulio Cesare Cappellini trascritto a Pistoia il 18/12/1990 ai n.ri 8382/5881 la predetta società **** Omissis **** veniva incorporata nella società **** Omissis ****

Con atto di compravendita del 30/03/2006 n. 34.418/3.826 di repertorio Notaio Ruggiero Alberto Rizzi trascritto a Pistoia rispettivamente il 20/04/2006 ai n.ri 3847/2316 ed il 25/05/2006 ai n.ri 5281/3318, la predetta società **** Omissis **** vendeva:

- il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili nel frattempo censiti con i mappali 75 sub 2, 75 sub 3 e 75 sub 1 del foglio di mappa 213 di Catasto Fabbricati ai signori **** Omissis **** i quali acquistavano in ragione delle rispettive quote indivise di 9/10 ed un 1/10;

- il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti immobili nel frattempo censiti con i mappali 68, 263 e 264 del foglio 123 di Catasto Terreni al signor **** Omissis ****

Con atto di donazione del 23/01/2013 n. 39.658/7.234 di repertorio Notaio Ruggiero Alberto Rizzi trascritto a Pistoia il 29/01/2013 ai n.ri 750/535 la predetta signora **** Omissis **** donava il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/10 dei suddetti immobili censiti con i mappali 75 sub 2, 75 sub 3 e 75 sub 1 del foglio 213 di Catasto Fabbricati al signor **** Omissis **** il quale pertanto ne diveniva pieno ed esclusivo proprietario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
Importo: € 797.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 19/12/2012

Reg. gen. 9398 - Reg. part. 6537

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante il diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa di 9/10 degli immobili siti in Pistoia e censiti con i mappali 75 sub 2 e 75 sub sub 3 del foglio 213 di Catasto Fabbricati.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Pistoia in Ambiti di Collina e di Montagna, specificatamente Aree agricole tradizionali, mentre il fabbricato presenta classificazione tipologica F (casa rurale) con grado di trasformazione 3 (trasformato nelle finiture e nei materiali).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero edificio risulta realizzato antecedentemente al 01/09/1967.

Per cambio di destinazione d'uso senza opere è stata presenta denuncia di inizio attività in data 27/02/2006 prot. n. 13240 (pratica edilizia n. 357/2006).

Per regolarizzazione opere di lavori urgenti riguardanti il rifacimento di muro di recinzione è stata presentata denuncia di inizio attività in data 22/06/2006 prot. n. 40289 (pratica edilizia n. 1222/2006).

Mentre per opere di manutenzione ordinaria alla copertura è stata presentata denuncia di inizio attività in data 17/06/2008 prot. n. 36626 (pratica edilizia n. 1256/2008).

Per ripristino opere abusive di cui all'istanza 24/c/2021 del 28/04/2021 è stata data comunicazione di inizio lavori in data 19/09/2021 prot. n. 101265 (pratica edilizia n. 2920/2021).

infine per comunicazione di manutenzione ordinaria quale pratica Superbonus art. 119 D.L. 34/2020 è stata

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'unità immobiliare in oggetto sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Sul retro dell'immobile si riscontra la presenza di strutture precarie quali tettoie e pergolati, strutture e manufatti precari si rilevano anche sui terreni, tuttavia tutte le opere appaiono di facile rimozione e pertanto a giudizio del sottoscritto non pregiudicano la conformità urbanistica del bene.

Si stima comunque un costo per le opere necessarie alla rimozione ed allo smaltimento dei materiali, preventivabile in circa € 5.000,00.

LOTTO 21

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 7/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/18)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si rileva che non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titolari di cui alle successive provenienze. Catastalmente sono indicati i seguenti titolari:

Per il mappale 638 del foglio di mappa 11 di Catasto Terreni:

- **** Omissis **** proprietà per 21/54;
- **** Omissis **** proprietà per 2/81;
- **** Omissis **** proprietà per 21/54;
- **** Omissis **** proprietà per 2/81;
- **** Omissis **** proprietà per 4/54;
- **** Omissis **** proprietà per 2/81;
- **** Omissis **** proprietà per 4/54.

Per il mappale 531 del foglio di mappa 11 di Catasto Terreni:

- **** Omissis **** proprietà per 42/54 in regime di comunione dei beni;
- **** Omissis **** proprietà per 4/54;
- **** Omissis **** proprietà per 2/81;
- **** Omissis **** proprietà per 2/81;
- **** Omissis **** proprietà per 4/54;
- **** Omissis **** proprietà per 2/81;
- **** Omissis **** proprietà per 4/54.

CONFINI

Strada comunale Collina Taviano, **** Omissis ****, salvo se altri e/o diversi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
terreno	332,00 mq	332,00 mq	1	332,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				332,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				332,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Si omette di esporre la cronistoria catastale in modalità sintetica, rilevabile dalle relative visure, in quanto riferita a variazioni di intestazioni non corrispondenti ai beni in oggetto, il tutto come precisato anche nell'atto di provenienza Notaio Ciro Lenzi del 05/07/1988 rep. 28438. Si allegano comunque le visure storiche dei 2 terreni.

Il terreno censito al Catasto Terreni foglio 11 mappale 638 di mq. 52 risulta da frazionamento del 01/07/1988 n. 9.1/1988 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 546 di mq. 420 del medesimo foglio 11 di Catasto Terreni.

Il terreno censito al Catasto Terreni foglio 16 mappale 531 di mq. 280 risulta da frazionamento del 01/07/1988 n. 9.1/1988 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 222 di mq. 950 del medesimo foglio 16 di Catasto Terreni.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	638				Pascolo arborato	U	52 mq	0,01 €	0,01 €	
16	531				Castagneto da frutto	3	280 mq	0,12 €	0,06 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non si rilevano contratti di locazione in essere.

PARTI COMUNI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sui beni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro Lenzi	05/07/1988	28438	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	18/07/1988	4924	3001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Pescia	25/07/1988	380			

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.

Provenienza dei beni:

- da oltre un ventennio il diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa di 7/9 degli immobili siti in Sambuca Pistoiese e censiti con i mappali 638 del foglio di mappa 11 di Catasto Terreni è di titolarità dei coniugi **** Omissis ****, in regime di comunione legale dei beni in forza di compravendita per scrittura privata autenticata in data 05/07/1988 n. 28.438 di repertorio Notaio Ciro Lenzi registrato a Pescia il 25/07/1988 al n. 380 serie II e trascritta a Pistoia il 18/07/1988 ai n.ri 4924/3001, rettificata con scrittura privata autenticata in data 15/11/1988 n. 8.255 di repertorio Notaio Raffaele Lenzi registrata a Pescia il 05/12/1988 al n. 966 e trascritta a Pistoia il 12/12/1988 ai n.ri 8015/4997, per errata indicazione catastale del terreno foglio di mappa 16 mappale 531 (erroneamente indicato col foglio di mappa 11 mappale 531).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 06/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
Quota: 7/18
Importo: € 797.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 715.176,16
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 32.123,84
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/12/2015
N° repertorio: 1472
Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 07/08/2023
Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397
Quota: 7/18
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

Risulta inoltre sui beni in oggetto Domanda giudiziale di usucapione del 17/06/1988 presso Pretura di Pistoia trascritta a Pistoia il 30/06/1977 ai n.ri 4527/2711 contro i sig.ri **** Omissis **** ed a favore di **** Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

I beni ricadono nel vigente strumento urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese nel Territorio Extraurbano Nord, compreso nel Sistema Ambientale Extraurbano, in parte ricadono in zona V3 Aree rurali montane, boscate ed aperte a produzione agro-silvo-pastorale, parte in zona V1 aree montane di rilevanza paesaggistica-ambientale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero n. 521 e 523, scala unica, piano terzo

Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano terzo sottotetto, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio oltre vano soffitta soprastante il vano scala e rimessa al piano terra (quest'ultima gravata da servitù di passo). Si accede all'appartamento tramite ingresso e vano scale a comune di cui al civico n. 521, mentre la rimessa al piano terra è accessibile dall'ingresso condominiale nonché da resede e passo di uso comune di cui al civico n. 523. Risulta di uso comune anche lo spazio terrazzato sovrastante la rimessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 56, Sub. 9, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 56, Sub. 13, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 25.500,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene,

nel nostro caso Abetone Cutigliano - zona periferica - con tipologia di abitazioni di tipo economico con ubicazione in fascia di minor pregio viene indicato un valore minimo al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.134,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 20,00 %, pertanto € 1.134,00 - 20,00 % = € 907,20.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023
Suddetto osservatorio per il Comune di Abetone Cutigliano - zona Periferica per destinazioni di abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 1.100,00 per mq. di superficie convenzionale. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 20,00 %, pertanto € 1.100,00 - 20,00 % = € 880,00.

Valore medio da fonti indirette: € (907,20 + 880,00) / 2 = € 893,60

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 772,69

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di appartamento quadrilocale Abetone - Strada Statale dell'Abetone e Del Brennero - buone condizioni secondo piano;
prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 60.000,00 - 15,00 % = € 51.000,00
superficie convenzionale: mq. 75,00
Valore al mq. = € 51.000,00 : 75,00 = € 680,00

b) Offerta di trilocale al piano terra e primo - Abetone Strada statale dell'Abetone e del Brennero zona Faidello
prezzo richiesto scontato del 25,00 % (considerata la migliore ubicazione) = € 75.000,00 - 25,00 % = € 56.250,00
superficie convenzionale: mq. 65,00
Valore stimato al mq. = € 56.250,00 : 65,00 = € 865,38

Valore medio da fonti dirette: € (680,00 + 865,38) / 2 = € 772,69

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 893,60 + 772,69) / 2 = € 833,15

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 84,40 x €/mq 833,15 = € 70.317,86

A detrarre spese di regolarizzazione catastale ed urbanistica:

Totale: € 6.000,00

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI: € 70.317,86 - 6.000,00 = € 64.317,86

Deprezzamento legato allo stato conservativo ed alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 64.317,86 - 20,00 % = € 51.000,00

VALORE QUOTA PIGNORATA € 51.000,00 X 1/2 = € 25.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero n. 521 e 523, scala unica, piano terzo	84,40 mq	0,00 €/mq	€ 51.000,00	50,00%	€ 25.500,00
				Valore di stima:	€ 25.500,00

Valore di stima: € 25.500,00

Valore finale di stima: € 25.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato
Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il primo vano a sinistra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 5.800,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene,

nel nostro caso Abetone Cutigliano - zona periferica - con tipologia di box auto e autorimesse viene indicato un valore minimo al mq. di superficie convenzionale pari ad € 600,00. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 25,00 %, pertanto € 600,00 - 25,00 % = € 450,00.

- sito Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – secondo semestre 2023
Suddetto osservatorio per il Comune di Abetone Cutigliano - zona Periferica per destinazioni di box in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 750,00 per mq. di superficie convenzionale. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 25,00 %, pertanto € 750,00 - 25,00 % = € 562,50.

Valore medio da fonti indirette: € (450,00 + 562,50) / 2 = € 506,25

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame abbiamo ritenuto opportuno ricondurre ai valori già stimati per il lotto 1 (appartamento posto nelle immediate vicinanze, valore unitario al mq. pari ad € 833,15) considerando la percentuale usualmente adottata per i locali garages/rimesse pari al 50% del valore indicato per l'abitazione, pertanto: valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 416,58

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 506,25 + 416,58) / 2 = € 461,42

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 33,00 x €/mq 461,42 = € 15.226,86

A detrarre spese di regolarizzazione urbanistica:

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI: € 15.226,86 - 1.500,00 = € 13.726,86

Deprezzamento legato alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 13.726,86 - 15,00 % = € 11.600,00

VALORE QUOTA PIGNORATA € 11.600,00 x 1/2 = € 5.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato	33,00 mq	0,00 €/mq	€ 11.600,00	50,00%	€ 5.800,00
				Valore di stima:	€ 5.800,00

Valore di stima: € 5.800,00

Valore finale di stima: € 5.800,00

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato

Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il secondo vano partendo da sinistra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 5.800,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Abetone Cutigliano - zona periferica - con tipologia di box auto e autorimesse viene indicato un valore minimo al mq. di superficie convenzionale pari ad € 600,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 25,00 %, pertanto € 600,00 - 25,00 % = € 450,00.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023

Suddetto osservatorio per il Comune di Abetone Cutigliano - zona Periferica per destinazioni di box in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 750,00 per mq. di superficie convenzionale. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 25,00 %, pertanto € 750,00 - 25,00 % = € 562,50.

Valore medio da fonti indirette: € (450,00 + 562,50) / 2 = € 506,25

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame abbiamo ritenuto opportuno ricondurre ai valori già stimati per il lotto 1 (appartamento posto nelle immediate vicinanze, valore unitario al mq. pari ad € 833,15) considerando la percentuale usualmente adottata per i locali garages/rimesse pari al 50% del valore indicato per l'abitazione, pertanto: valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 416,58

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 506,25 + 416,58) / 2 = € 461,42

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 33,00 x €/mq 461,42 = € 15.226,86

A detrarre spese di regolarizzazione urbanistica:

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI: € 15.226,86 - 1.500,00 = € 13.726,86

Deprezzamento legato alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 13.726,86 - 15,00 % = € 11.600,00

VALORE QUOTA PIGNORATA € 11.600,00 x 1/2 = € 5.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato	33,00 mq	0,00 €/mq	€ 11.600,00	50,00%	€ 5.800,00
				Valore di stima:	€ 5.800,00

Valore di stima: € 5.800,00

Valore finale di stima: € 5.800,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato

Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il terzo vano partendo da sinistra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 170, Sub. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 5.400,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto

vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Abetone Cutigliano - zona periferica - con tipologia di box auto e autorimesse viene indicato un valore minimo al mq. di superficie convenzionale pari ad € 600,00. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 25,00 %, pertanto € 600,00 - 25,00 % = € 450,00.

sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023

Suddetto osservatorio per il Comune di Abetone Cutigliano - zona Periferica per destinazioni di box in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 750,00 per mq. di superficie convenzionale. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 25,00 %, pertanto € 750,00 - 25,00 % = € 562,50.

Valore medio da fonti indirette: $(450,00 + 562,50) / 2 = € 506,25$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame abbiamo ritenuto opportuno ricondurre ai valori già stimati per il lotto 1 (appartamento posto nelle immediate vicinanze, valore unitario al mq. pari ad € 833,15) considerando la percentuale usualmente adottata per i locali garages/rimesse pari al 50% del valore indicato per l'abitazione, pertanto: valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 416,58

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: $(€ 506,25 + 416,58) / 2 = € 461,42$

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 31,00 x €/mq 461,42 = € 14.304,02

A detrarre spese di regolarizzazione urbanistica:

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI: € 14.304,02 - 1.500,00 = € 12.804,02

Deprezzamento legato alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 12.804,02 - 15,00 % = € 10.800,00

VALORE QUOTA PIGNORATA € 10.800,00 x 1/2 = € 5.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Abetone Cutigliano	31,00 mq	0,00 €/mq	€ 10.800,00	50,00%	€ 5.400,00

(PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato						
					Valore di stima:	€ 5.400,00

Valore di stima: € 5.400,00

Valore finale di stima: € 5.400,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato

Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il quarto vano partendo da sinistra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 8.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudente valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Abetone Cutigliano - zona periferica - con tipologia di box auto e autorimesse viene indicato un valore minimo al mq. di superficie convenzionale pari ad € 600,00. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 25,00 %, pertanto € 600,00 - 25,00 % = € 450,00.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023

Suddetto osservatorio per il Comune di Abetone Cutigliano - zona Periferica per destinazioni di box in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 750,00 per mq. di superficie

convenzionale. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 25,00 %, pertanto € 750,00 - 25,00 % = € 562,50.

Valore medio da fonti indirette: € (450,00 + 562,50) / 2 = € 506,25

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame abbiamo ritenuto opportuno ricondurre ai valori già stimati per il lotto 1 (appartamento posto nelle immediate vicinanze, valore unitario al mq. pari ad € 833,15) considerando la percentuale usualmente adottata per i locali garages/rimesse pari al 50% del valore indicato per l'abitazione, pertanto: valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 416,58

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 506,25 + 416,58) / 2 = € 461,42

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 44,00 x €/mq 461,42 = € 20.302,48

A detrarre spese di regolarizzazione urbanistica:

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI: € 20.302,48 - 1.500,00 = € 18.802,48

Deprezzamento legato alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 18.802,48 - 15,00 % = € 16.000,00

VALORE QUOTA PIGNORATA € 16.000,00 x 1/2 = € 8.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato	44,00 mq	0,00 €/mq	€ 16.000,00	50,00%	€ 8.000,00
				Valore di stima:	€ 8.000,00

Valore di stima: € 8.000,00

Valore finale di stima: € 8.000,00

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato
Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno

sui restanti tre lati. Più precisamente il secondo vano partendo da destra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 7.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Abetone Cutigliano - zona periferica - con tipologia di box auto e autorimesse viene indicato un valore minimo al mq. di superficie convenzionale pari ad € 600,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 25,00 %, pertanto € 600,00 - 25,00 % = € 450,00.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023

Suddetto osservatorio per il Comune di Abetone Cutigliano - zona Periferica per destinazioni di box in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 750,00 per mq. di superficie convenzionale. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 25,00 %, pertanto € 750,00 - 25,00 % = € 562,50.

Valore medio da fonti indirette: € (450,00 + 562,50) / 2 = € 506,25

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame abbiamo ritenuto opportuno ricondurre ai valori già stimati per il lotto 1 (appartamento posto nelle immediate vicinanze, valore unitario al mq. pari ad € 833,15) considerando la percentuale usualmente adottata per i locali garages/rimesse pari al 50% del valore indicato per l'abitazione, pertanto: valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 416,58

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 506,25 + 416,58) / 2 = € 461,42

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 39,00 x €/mq 461,42 = € 17.995,38

A detrarre spese di regolarizzazione urbanistica:

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI: € 17.995,38 - 1.500,00 = € 16.495,38

Deprezzamento legato alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 16.495,38 - 15,00 % = € 14.000,00

VALORE QUOTA PIGNORATA € 14.000,00 x 1/2 = € 7.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato	39,00 mq	0,00 €/mq	€ 14.000,00	50,00%	€ 7.000,00
				Valore di stima:	€ 7.000,00

Valore di stima: € 7.000,00

Valore finale di stima: € 7.000,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato

Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il primo vano partendo da destra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 7.500,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Abetone Cutigliano - zona periferica - con tipologia di box auto e autorimesse viene indicato un valore minimo al mq. di superficie convenzionale pari ad € 600,00. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 25,00 %, pertanto € 600,00 - 25,00 % = € 450,00.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023

Suddetto osservatorio per il Comune di Abetone Cutigliano - zona Periferica per destinazioni di box in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 750,00 per mq. di superficie convenzionale. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 25,00 %, pertanto € 750,00 - 25,00 % = € 562,50.

Valore medio da fonti indirette: € (450,00 + 562,50) / 2 = € 506,25

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame abbiamo ritenuto opportuno ricondurre ai valori già stimati per il lotto 1 (appartamento posto nelle immediate vicinanze, valore unitario al mq. pari ad € 833,15) considerando la percentuale usualmente adottata per i locali garages/rimesse pari al 50% del valore indicato per l'abitazione, pertanto: valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 416,58

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 506,25 + 416,58) / 2 = € 461,42

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 42,00 x €/mq 461,42 = € 19.379,64

A detrarre spese di regolarizzazione urbanistica:

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI: € 19.379,64 - 1.500,00 = € 17.879,64

Deprezzamento legato alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 17.879,64 - 15,00 % = € 15.197,69

VALORE QUOTA PIGNORATA € 15.000,00 x 1/2 = € 7.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato	42,00 mq	0,00 €/mq	€ 15.000,00	50,00%	€ 7.500,00
				Valore di stima:	€ 7.500,00

Valore finale di stima: € 7.500,00

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Piazza della Resistenza n. 23, scala interna, piano terra e seminterrato

Porzione di più ampio fabbricato, quale ufficio al piano terra composto da 4 vani ad uso ufficio, vano archivio, piccolo w.c. e corte interna esclusiva, corredato da vani cantina al piano seminterrato raggiungibile da scala interna, nonché da corte esclusiva sul lato strada accessibile dalla corte comune d'ingresso utilizzabile come posto auto. Si accede all'ufficio dalla citata corte comune collegata con la pubblica viabilità, risulta infine a comune anche l'ingresso da via Campo Marzio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 471, Sub. 10, Categoria A10, Graffato 473 sub 1 559 sub 3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 43.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Pistoia - zona centro storico interno alle mura urbane - con tipologia di uffici e studi privati viene indicato un valore minimo al mq. di superficie convenzionale pari ad € 941,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto € 941,00 - 15,00 % = € 799,85.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023

Suddetto osservatorio per il Comune di Pistoia - zona Centrale per destinazioni di uffici in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 1.150,00 per mq. di superficie convenzionale. In via prudentiale, viste anche le non buone condizioni di manutenzione del bene da stimare, consideriamo un decremento di circa 25,00 %, pertanto € 1.150,00 - 25,00 % = € 862,50.

Valore medio da fonti indirette: € (799,85 + 862,50) / 2 = € 831,18

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 849,95

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di ufficio al piano terra di 4 vani - Pistoia centro, zona Parco Monteoliveto - normali condizioni;

prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 95.000,00 - 10,00 % = € 85.500,00

superficie convenzionale: mq. 100,00

Valore al mq. = € 85.500,00 : 100,00 = € 855,00

b) Offerta di ufficio piano terra e primo di 7 vani - Pistoia centro storico, buone condizioni

prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 230.000,00 - 10,00 % = € 207.000,00

superficie convenzionale: mq. 245,00

Valore stimato al mq. = € 207.000,00 : 245,00 = € 844,90

Valore medio da fonti dirette: € (855,00 + 844,90) / 2 = € 849,95

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 831,18 + 849,95) / 2 = € 840,57

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 132,45 x €/mq 840,57 = € 111.333,50

A detrarre spese di regolarizzazione urbanistica:

Totale: € 3.000,00

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI: € 111.333,50 - 3.000,00 = € 108.333,50

Deprezzamento legato allo stato conservativo ed alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 108.333,50 - 20,00 % = € 86.000,00

VALORE QUOTA PIGNORATA € 86.000,00 X 1/2 = € 43.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Ufficio Pistoia (PT) - Piazza della Resistenza n. 23, scala interna, piano terra e seminterrato	132,25 mq	0,00 €/mq	€ 86.000,00	50,00%	€ 43.000,00
				Valore di stima:	€ 43.000,00

Valore di stima: € 43.000,00

LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Cascina ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani, scala interna, piano terra, seminterrato 1 e seminterrato 2

Fabbricato di tre piani corredato da corte esclusiva, disposto su tre livelli e costituito da appartamento ai due piani inferiori oltre rimessa al piano superiore. L'abitazione è composta al piano seminterrato due da ampio vano soggiorno con angolo cottura e ripostiglio sottoscala, oltre vano centrale termica esterno, al piano seminterrato 1, da camera, cameretta con spogliatoio, disimpegno e bagno, oltre vano cantina con accesso separato, corredato da soprastante vano rimessa e corte esclusiva al piano terra costituente corte comune alle suddette unità. Completa la proprietà appezzamento di terreno di natura notevolmente scoscesa di mq. catastali 3.400,00 posto sul lato sud del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 221, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 221, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 208, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 21.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Sambuca Pistoiese - zona rurale - con tipologia di abitazioni di qualità media viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 630,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 30,00 %, anche in considerazione del contesto strettamente rurale-boschivo ed isolato di ubicazione del bene, pertanto € 630,00 - 30,00 % = € 441,00.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023

Suddetto osservatorio per il Comune di Sambuca Pistoiese - zona suburbana per destinazioni di abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo riporta un valore minimo pari ad € 650,00 per mq. di superficie convenzionale. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 30,00 %, anche in considerazione del contesto strettamente rurale-boschivo ed isolato di ubicazione del bene, pertanto € 650,00 - 30,00 % = € 455,00.

Valore medio da fonti indirette: € (441,00 + 455,00) / 2 = € 448,00

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 426,06.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di casa indipendente in zona Taviano - quattro livelli in normali condizioni con garage, terreno ed orto;

prezzo richiesto scontato del 20,00 % = € 85.000,00 - 20,00 % = € 68.000,00

superficie convenzionale: mq. 165,00

Valore al mq. = € 68.000,00 : 165,00 = € 412,12

b) Offerta di casa indipendente località Posola in Comune di Sambuca Pistoiese, su tre livelli oltre mansarda da ristrutturare esternamente

prezzo richiesto scontato del 20,00 % = € 55.000,00 - 20,00 % = € 44.000,00

superficie convenzionale: mq. 100,00

Valore stimato al mq. = € 44.000,00 : 100,00 = € 440,00

Valore medio da fonti dirette: € (412,12 + 440,00) / 2 = € 426,06

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 448,00 + 426,06) / 2 = € 437,03

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 120,90 x €/mq 437,03 = € 52.836,93

Deprezzamento legato all'ubicazione ed alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 52.836,93 - 20,00 % = € 42.000,00

VALORE QUOTA PIGNORATA € 42.000,00 X 1/2 = € 21.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Cascina Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani, scala interna, piano terra, seminterrato 1 e seminterrato 2	120,90 mq	0,00 €/mq	€ 42.000,00	50,00%	€ 21.000,00
				Valore di stima:	€ 21.000,00

Valore di stima: € 21.129,11

Valore finale di stima: € 21.129,11

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 438, località Giampierone di Montagnana, piano terra

Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano terra, con resede sul fronte, giardino sul retro e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, si accede tramite resede esclusivo sul fronte e portico, corredato da giardino esclusivo sul retro e vano rimessa in altro manufatto adiacente il fabbricato. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 937, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 937, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 76.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Marliana - zona periferica Montagnana, Momigno e frazioni minori - con tipologia di abitazioni in stabili di fascia media viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 957,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto € 957,00 - 15,00 % = € 813,45.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023

Suddetto osservatorio per il Comune di Marliana - zona Suburbana Montagnana, Momigno e frazioni minori per destinazioni di abitazioni civili in normale stato conservativo riporta un valore medio di € 1.075,00 per mq. di superficie convenzionale (€ 950,00 + 1.200,00)/2. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto € 1.075,00 - 15,00 % = € 913,75.

Valore medio da fonti indirette: € (813,45 + 913,75) / 2 = € 863,60

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 935,90.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di appartamento in zona Montagnana, primo piano, tre locali con terrazzo, posto auto, stato buono/abitabile;

prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 73.000,00 - 15,00 % = € 62.050,00

superficie convenzionale: mq. 68,00

Valore al mq. = € 62.050,00 : 68,00 = € 912,50

b) Offerta di appartamento zona Momigno, piano primo, con terrazzo, posto auto e giardino condominiale, ottimo stato ristrutturato

prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 79.000,00 - 15,00 % = € 67.150,00

superficie convenzionale: mq. 70,00

Valore stimato al mq. = € 67.500,00 : 70,00 = € 959,29

Valore medio da fonti dirette: € (912,50 + 959,29) / 2 = € 935,90

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 863,60 + 935,90) / 2 = € 899,75

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 105,65 x €/mq 899,75 = € 95.058,59

Deprezzamento legato allo stato di occupazione ed alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 95.058,59 - 20,00 % = € 76.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Marliana (PT) - Via Fagno n. 438, località Giampierone di Montagnana, piano terra	105,65 mq	0,00 €/mq	€ 76.000,00	100,00%	€ 76.000,00
				Valore di stima:	€ 76.000,00

Valore di stima: € 76.000,00

Valore finale di stima: € 76.000,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 436, località Giampierone di Montagnana, piano terra
Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano terra, con resede sul fronte, giardino

sul retro e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, si accede tramite resede esclusivo sul fronte e portico, corredato da giardino esclusivo sul retro e vano rimessa in altro manufatto adiacente il fabbricato. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 937, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 937, Sub. 7, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 74.600,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Marliana - zona periferica Montagnana, Momigno e frazioni minori - con tipologia di abitazioni in stabili di fascia media viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 957,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto € 957,00 - 15,00 % = € 813,45.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023

Suddetto osservatorio per il Comune di Marliana - zona Suburbana Montagnana, Momigno e frazioni minori per destinazioni di abitazioni civili in normale stato conservativo riporta un valore medio di € 1.075,00 per mq. di superficie convenzionale (€ 950,00 + 1.200,00)/2. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto € 1.075,00 - 15,00 % = € 913,75.

Valore medio da fonti indirette: € (813,45 + 913,75) / 2 = € 863,60

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 935,90.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di appartamento in zona Montagnana, primo piano, tre locali con terrazzo, posto auto, stato buono/abitabile;
prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 73.000,00 - 15,00 % = € 62.050,00

superficie convenzionale: mq. 68,00
 Valore al mq. = € 62.050,00 : 68,00 = € 912,50

b) Offerta di appartamento zona Momigno, piano primo, con terrazzo, posto auto e giardino condominiale, ottimo stato ristrutturato

prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 79.000,00 - 15,00 % = € 67.150,00

superficie convenzionale: mq. 70,00

Valore stimato al mq. = € 67.500,00 : 70,00 = € 959,29

Valore medio da fonti dirette: € (912,50 + 959,29) / 2 = € 935,90

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 863,60 + 935,90) / 2 = € 899,75

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 103,65 x €/mq 899,75 = € 93.259,09

Deprezzamento legato allo stato di occupazione ed alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 93.259,09 - 20,00 % = € 74.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Marliana (PT) - Via Fagno n. 436, località Giampierone di Montagnana, piano terra	103,65 mq	0,00 €/mq	€ 74.600,00	100,00%	€ 74.600,00
				Valore di stima:	€ 74.600,00

Valore di stima: € 74.600,00

Valore finale di stima: € 74.600,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 440, località Giampierone di Montagnana, piano terra, primo e soffitta

Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano primo, con resede al piano terra e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, portico sul fronte e terrazzo sul retro oltre sovrastante vano lavanderia al piano soffitta raggiungibile tramite scala a chiocciola in legno, si accede tramite resede esclusivo al piano terra e scala esterna, corredato da vano rimessa in altro manufatto adiacente il fabbricato. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 937, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 937, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 79.400,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Marliana - zona periferica Montagnana, Momigno e frazioni minori - con tipologia di abitazioni in stabili di fascia media viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 957,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto € 957,00 - 15,00 % = € 813,45.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023

Suddetto osservatorio per il Comune di Marliana - zona Suburbana Montagnana, Momigno e frazioni minori per destinazioni di abitazioni civili in normale stato conservativo riporta un valore medio di € 1.075,00 per mq. di superficie convenzionale (€ 950,00 + 1.200,00)/2. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto € 1.075,00 - 15,00 % = € 913,75.

Valore medio da fonti indirette: € (813,45 + 913,75) / 2 = € 863,60

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 935,90.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di appartamento in zona Montagnana, primo piano, tre locali con terrazzo, posto auto, stato buono/abitabile;

prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 73.000,00 - 15,00 % = € 62.050,00

superficie convenzionale: mq. 68,00

Valore al mq. = € 62.050,00 : 68,00 = € 912,50

b) Offerta di appartamento zona Momigno, piano primo, con terrazzo, posto auto e giardino

condominiale, ottimo stato ristrutturato
prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 79.000,00 - 15,00 % = € 67.150,00
superficie convenzionale: mq. 70,00
Valore stimato al mq. = € 67.500,00 : 70,00 = € 959,29

Valore medio da fonti dirette: € (912,50 + 959,29) / 2 = € 935,90

3 - Valore di stima - sintesi finale
Valore medio al mq.: (€ 863,60 + 935,90) / 2 = € 899,75
Beni oggetto di esecuzione
VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 110,33 x €/mq 899,75 = € 99.269,42

Deprezzamento legato allo stato di occupazione ed alle procedure di vendita all'asta
VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 99.269,42 - 20,00 % = € 79.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Marliana (PT) - Via Fagno n. 440, località Giampierone di Montagnana, piano terra, primo e soffitta	110,33 mq	0,00 €/mq	€ 79.400,00	100,00%	€ 79.400,00
				Valore di stima:	€ 79.400,00

Valore di stima: € 79.400,00

Valore finale di stima: € 79.400,00

LOTTO 13

- Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 434, località Giampierone di Montagnana, piano terra, primo e soffitta
Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano primo, con resede al piano terra e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, portico sul fronte e terrazzo sul retro oltre sovrastante vano lavanderia al piano soffitta raggiungibile tramite scala a chiocciola in legno, si accede tramite resede esclusivo al piano terra e scala esterna, corredato da vano rimessa in altro manufatto adiacente il fabbricato. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 937, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 937, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 77.200,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Marliana - zona periferica Montagnana, Momigno e frazioni minori - con tipologia di abitazioni in stabili di fascia media viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 957,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto € 957,00 - 15,00 % = € 813,45.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023

Suddetto osservatorio per il Comune di Marliana - zona Suburbana Montagnana, Momigno e frazioni minori per destinazioni di abitazioni civili in normale stato conservativo riporta un valore medio di € 1.075,00 per mq. di superficie convenzionale (€ 950,00 + 1.200,00)/2. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto € 1.075,00 - 15,00 % = € 913,75.

Valore medio da fonti indirette: € (813,45 + 913,75) / 2 = € 863,60

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 935,90.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di appartamento in zona Montagnana, primo piano, tre locali con terrazzo, posto auto, stato buono/abitabile;

prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 73.000,00 - 15,00 % = € 62.050,00

superficie convenzionale: mq. 68,00

Valore al mq. = € 62.050,00 : 68,00 = € 912,50

b) Offerta di appartamento zona Momigno, piano primo, con terrazzo, posto auto e giardino condominiale, ottimo stato ristrutturato

prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 79.000,00 - 15,00 % = € 67.150,00

superficie convenzionale: mq. 70,00

Valore stimato al mq. = € 67.500,00 : 70,00 = € 959,29

Valore medio da fonti dirette: € (912,50 + 959,29) / 2 = € 935,90

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 863,60 + 935,90) / 2 = € 899,75

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 107,33 x €/mq 899,75 = € 96.570,17

Deprezzamento legato allo stato di occupazione ed alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 96.570,17 - 20,00 % = € 77.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Marliana (PT) - Via Fagno n. 434, località Giampierone di Montagnana, piano terra, primo e soffitta	107,33 mq	0,00 €/mq	€ 77.200,00	100,00%	€ 77.200,00
				Valore di stima:	€ 77.200,00

Valore di stima: € 77.200,00

Valore finale di stima: € 77.200,00

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno, località Giampierone di Montagnana, piano terra

Trattasi di terreno occupante parte della scarpata e del muro di sostegno della strada provinciale di Montagnana e Momigno e parte del tracciato stesso di detta viabilità.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 771, Qualità Vigneto - Fg. 34, Part. 772, Qualità Vigneto - Fg. 34, Part. 773, Qualità Oliveto - Fg. 34, Part. 774, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 610,00

Si precisa che il terreno in oggetto costituisce porzione della scarpata scarpata e del tracciato stradale, praticamente privo di valore economico in quanto di probabile acquisizione da parte dell'ente interessato. ai fine della presente valutazione si ritiene di attribuire un valore generico di € 1/mq.

Pertanto: superficie catastale mq. 610,00 x € 1,00 = € 610,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Terreno Marliana (PT) - Via Fagno, località Giampierone di Montagnana, piano terra	610,00 mq	0,00 €/mq	€ 610,00	100,00%	€ 610,00
				Valore di stima:	€ 610,00

Valore di stima: € 610,00

Valore finale di stima: € 610,00

LOTTO 15

- Bene N° 15** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Torquato Tasso n. 37, piano terra
 Porzione di più ampio fabbricato, quale deposito-magazzino al piano terra, con due corti pertinenziali esclusive, oltre due distinte aree urbane ed una rimessa. L'unità immobiliare ad uso deposito-magazzino, accessibile da via Torquato Tasso tramite passo a comune è composta al solo piano terra da tre vani deposito, ufficio e ripostiglio, altro vano deposito-magazzino, il tutto corredato da corte esclusiva sul fronte ed altra corte esclusiva sul lato sud ovest. Completano il lotto due aree urbane per complessivi mq. 298,00 e vano rimessa accessibile da porticato comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 179, Part. 1195, Sub. 3, Categoria C2, Graffato 1195 s.5 1305 s.23 - Fg. 179, Part. 1195, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 179, Part. 1195, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 179, Part. 1305, Sub. 16, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 60.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Pistoia - zona semiperiferica - con tipologia di magazzini viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 603,00. In via prudenziale consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto $€ 603,00 - 15,00 \% = € 512,55$.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023

Suddetto osservatorio per il Comune di Pistoia - zona periferica per destinazioni di magazzini in normale stato conservativo riporta un valore medio pari ad € 650,00 per mq. di superficie convenzionale. In via prudenziale, consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto $€ 650,00 - 15,00 \% = € 552,50$.

Valore medio da fonti indirette: $€ (512,55 + 552,50) / 2 = € 532,53$

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudenziale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 612,75.

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di magazzino/archivio zona centro Pistoia al piano terra - buone condizioni;
prezzo richiesto scontato del 20,00 % = € 85.000,00 - 20,00 % = € 68.000,00
superficie convenzionale: mq. 120,00
Valore al mq. = € 68.000,00 : 120,00 = € 566,67

b) Offerta di magazzino piano terra - Pistoia zona centrale, da rimodernare
prezzo richiesto scontato del 20,00 % = € 70.000,00 - 20,00 % = € 56.000,00
superficie convenzionale: mq. 85,00
Valore stimato al mq. = € 56.000,00 : 85,00 = € 658,82

Valore medio da fonti dirette: $€ (566,67 + 658,82) / 2 = € 612,75$

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: $€ (532,53 + 612,75) / 2 = € 572,64$

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 121,60 x €/mq 572,64 = € 69.633,02

A detrarre spese di regolarizzazione urbanistica:

Totale: € 3.500,00

VALORE AL NETTO DELLE DETRAZIONI: € 69.633,02 - 3.500,00 = € 66.133,02

Deprezzamento legato allo stato conservativo ed alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 66.133,02 - 10,00 % = € 60.000,00

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 15 Magazzino Pistoia (PT) - Via Torquato Tasso n. 37, piano terra	121,60 mq	0,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
Valore di stima:					€ 60.000,00

Valore di stima: € 60.000,00

Valore finale di stima: € 60.000,00

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Deposito ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Casetta del Limite e Caviana, piano terra e primo

Manufatto ad uso deposito elevato su due piani fuori terra e disimpegnato da scaletta interna, libero sui quattro lati, composto al piano terra da vano deposito, al piano primo da legnaia e w.c., anche se in realtà i vani sono arredati ad uso abitativo, corredato da scannafosso e corte esclusiva. Completano il lotto molti appezzamenti di terreni alcuni nelle vicinanze altri lontani, per una superficie catastale di mq. 70.506,00, in maggior parte di natura boschivo-castagneto, con porzioni a pascolo e seminativo, dislocati in zona collinare-montana la maggior parte con forte acclività.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 110, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 226, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 228, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 23, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 24, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 26, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 43, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 227, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 229, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 230, Qualità Incolto produttivo - Fg. 16, Part. 194, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 196, Qualità Pascolo - Fg. 16, Part. 209, Qualità Bosco ceduo - Fg. 11, Part. 435, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 443, Qualità area rurale - Fg. 11, Part. 445, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 455, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 511, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 527, Qualità Pascolo - Fg. 11, Part. 441, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 456, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 428, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 505, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 84, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 17, Part. 99, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 100, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 17, Part. 107, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 122, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 123, Qualità Pascolo - Fg. 17, Part. 188, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 189, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 17, Part. 233, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 166, Qualità Prato - Fg. 17, Part. 167, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 171, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 17, Part. 175, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 278, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 276, Qualità Bosco ceduo - Fg. 19, Part. 6, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 27.800,00

Metodologia Estimativa

Per quanto attiene al fabbricato si ritiene congruo utilizzare il valore per metro quadro di superficie convenzionale già stabilito per il lotto 9 (€/mq 437,03), considerate le medesime caratteristiche e peculiarità di realizzazione ed ubicazione, con applicazione di opportuna percentuale riduttiva scaturente dalle difficoltà di accesso e alla destinazione non abitativa a cui dovrà essere ricondotto il bene (stimabile complessivamente nel 35,00 % del valore).

Pertanto

VALORE DI STIMA FABBRICATO: Superficie convenzionale mq. 65,75 x €/mq 437,03 - 35,00% = € 18.677,57

Per quanto attiene ai terreni agricoli / boschivi si ritiene opportuno fare riferimento al Valore Agricolo Medio stabilito dalle Commissioni Provinciali. Considerato che i valori per la Provincia di Pistoia non sono aggiornati dal 2013, si possono ritenere congrui quelli stabiliti per l'anno 2024 per la limitrofa zona di Alto Reno comprendente i territori di Granaglione e Porretta Terme prossimi alla zona di ubicazione dei terreni oggetti di stima.

Per tale zona i terreni con coltura di castagneti degradati e coltura bosco ceduo è stabilito un valore di € 2.000,00 per ettaro.

Assumendo tale valutazione avremo un prezzo di € 0,20 per metro quadro di superficie.

Pertanto

VALORE DI STIMA TERRENO: Superficie catastale mq. 70.506,00 x € 0,20 = 14.101,20

VALORE COMPLESSIVO: € 18.677,57 + 14.101,20 = € 32.778,77

Deprezzamento legato all'ubicazione ed alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 32.778,77 - 15,00 % = € 27.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Deposito Sambuca Pistoiese (PT) - località Casetta del Limite e Caviana, piano terra e primo	65,75 mq	0,00 €/mq	€ 27.800,00	100,00%	€ 27.800,00
				Valore di stima:	€ 27.800,00

Valore di stima: € 27.800,00

Valore finale di stima: € 27.800,00

LOTTO 17

- Bene N° 17** - Magazzino ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani
 Trattasi di due manufatti ad uso deposito-magazzino, di cui il primo magazzino con essiccatoio sviluppato su due piani fuori terra, il secondo sempre magazzino sviluppato su un solo piano fuori terra con wc ed antibagno, realizzati su porzioni di terreno di qualità castagneto, avente superficie catastale di mq. 1.830,00. I manufatti risultano realizzati in seguito all'atto d'obbligo edilizio trascritto a Pistoia il 04/07/2008 ai n.ri 6323/3810, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 06/06/2008 n. 86.693/36.830 di repertorio Notaio Giulio Cesare Cappellini inerente l'attuazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 42 della Legge Regionale n. 1/2005 sottoscritto **** Omissis ****. Essendo scaduta la validità di detto programma aziendale i suddetti manufatti devono essere demoliti con ripristino dello stato dei luoghi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 542, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 544, Qualità Castagneto da frutto al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 543, Categoria C2

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

In prima istanza non si ritiene di indicare un valore per il lotto in oggetto in quanto i costi per la demolizione dei manufatti con ripristino dello stato dei luoghi nonché delle relative pratiche urbanistiche catastali supera di gran lunga il valore del mero terreno che scaturirebbe con il citato ripristino dello stato dei luoghi.

In ipotesi viceversa di possibilità di mantenimento dei manufatti si produce la seguente valutazione:
Metodologia Estimativa

Per quanto attiene ai fabbricati si ritiene congruo utilizzare il valore per metro quadro di superficie convenzionale già stabilito per il lotto 9 (€/mq 440,00), considerate le medesime caratteristiche e peculiarità di realizzazione ed ubicazione, con applicazione di opportuna percentuale riduttiva scaturente dalla destinazione non abitativa (stimabile complessivamente nel 50,00 % del valore).

Pertanto

VALORE DI STIMA FABBRICATO E TERRENO CIRCOSTANTE

Superficie convenzionale mq. 163,91 x €/mq 437,00 - 50,00% = € 35.814,34

Deprezzamento legato all'ubicazione ed alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 35.814,34 - 10,00 % = € 32.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Magazzino Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani	163,91 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

LOTTO 18

- Bene N° 18** - Fabbricato rurale ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Caviana, piano terra e primo Porzione di più ampio caseggiato abbandonato, in parte diruto in parte pericolante, quale unità rurale elevata su due piani fuori terra, consistenza catastale indicata di 8,5 vani. Completano il lotto altri manufatti pressoché diruti e/o pericolanti e vari appezzamenti di terreni alcuni nelle vicinanze altri lontani, per una superficie catastale di mq. 88.784,00, in maggior parte di natura boschivo-castagneto, con porzioni a pascolo e seminativo, dislocati in zona collinare-montana la maggior parte con forte acclività.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 279, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 406, Qualità Pascolo al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 68, Categoria A6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 407, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 408, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 11, Part. 425, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 427, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 430, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 476, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 491, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 11, Part. 507, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 62, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 64, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 16, Part. 65, Qualità

Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 67, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 110, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 120, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 122, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 123, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 136, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 137, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 16, Part. 185, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 233, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 236, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 237, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 348, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 491, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 493, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 494, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 77, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 147, Qualità Seminativo, Graffato 0,12 - Fg. 18, Part. 184, Qualità Seminativo - Fg. 18, Part. 186, Qualità Bosco ceduo - Fg. 19, Part. 49, Qualità Castagneto da frutto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/16)

Valore di stima del bene: € 1.721,09

Metodologia Estimativa

Tenuto conto dello stato di abbandono nonché sulla pericolante condizione strutturale del fabbricato rurale, non avendo possibilità di paragonabili, si ritiene di attribuire un valore in base alla superficie lorda presunta, assimilabile ad un'area fabbricabile a cui è attribuibile un valore di € 20,00 per mq..

VALORE DI STIMA FABBRICATO RURALE = mq. 80,00 x 3 piani x € 20,00 = € 4.800,00

Per quanto riguarda i manufatti classificati come fabbricati diruti (per lo più crollati e/o inaccessibili) aventi superficie catastale complessiva di mq. 498,00, non avendo possibilità di comparabili si ritiene di attribuire un valore sulla base dell'area occupata, stimabile in € 10,00 x mq., avremo quindi:

VALORE DI STIMA MANUFATTI DIRUTI: mq. 498,00 x € 10,00 = € 4.980,00

Per quanto attiene ai terreni si ritiene opportuno fare riferimento al Valore Agricolo Medio stabilito dalle Commissioni Provinciali. Considerato che i valori per la Provincia di Pistoia non sono aggiornati dal 2013, si possono ritenere congrui quelli stabiliti per l'anno 2024 per la limitrofa zona di Alto Reno comprendente i territori di Granaglione e Porretta Terme prossimi alla zona di ubicazione dei terreni oggetti di stima.

Per tale zona i terreni con coltura di castagneti degradati e bosco cedui (che sono le colture maggiormente riscontrate durante il sopralluogo) è stabilito un valore di € 2.000,00 per ettaro.

Assumendo tale valutazione avremo un prezzo di € 0,20 per metro quadro di superficie.

Pertanto

VALORE DI STIMA TERRENO: Superficie catastale mq. 88.784,00 x € 0,20 = 17.757,40

VALORE COMPLESSIVO: € 4.800,00 + 4.980,00 + 17.757,40 = € 27.537,40

VALORE QUOTA PIGNORATA: € 27.537,40 x 1/16 = € 1.721,09

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Fabbricato rurale Sambuca Pistoiese (PT) - località Caviana, piano terra e primo	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 27.537,40	6,25%	€ 1.721,09
				Valore di stima:	€ 1.721,09

Valore di stima: € 1.721,09

Valore finale di stima: € 1.721,09

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, località Frantoio, scala interna, piano terra e primo

Porzione a sud di più ampio fabbricato di tipo colonico, quale appartamento per civile abitazione disposto su due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, cantina sul retro, oltre manufatto ad uso ripostiglio in corpo distaccato, al piano primo da disimpegno, due camere e bagno disimpegno oltre piccolo vano soffitta. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite strada vicinale e corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 75, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 79.000,00

Metodologia Estimativa

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq. della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Pistoia - zona Frazioni di bassa collina - con tipologia di abitazioni in stabili di fascia media viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.090,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto € 1.090,00 - 15,00 % = € 926,50.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023

Suddetto osservatorio per il Comune di Pistoia - zona Suburbana/frazioni di bassa collina per destinazioni di abitazioni civili in normale stato conservativo riporta un valore minimo di € 1.050,00 per mq. di superficie convenzionale. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto € 1.050,00 - 15,00 % = € 892,50.

Valore medio da fonti indirette: € (926,50 + 892,50) / 2 = € 909,50

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 971,06

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di appartamento in zona san Felice, 5 locali, condizioni abitabile con posto auto coperto e cantina;

prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 123.000,00 - 15,00 % = € 104.550,00

superficie convenzionale: mq. 110,00

Valore al mq. = € 104.550,00 : 110,00 = € 950,45

b) Offerta di quadrilocale in zona Sarripoli nel verde della collina, ristrutturato con resede a comune e posto auto esclusivo.

prezzo richiesto scontato del 15,00 % = € 105.000,00 - 15,00 % = € 89.250,00

superficie convenzionale: mq. 90,00

Valore stimato al mq. = € 89.250,00 : 90,00 = € 991,67

Valore medio da fonti dirette: € (950,45 + 991,67) / 2 = € 971,06

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 909,50 + 971,06) / 2 = € 940,28

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 112,92 x €/mq 940,28 = € 106.176,42

Deprezzamento legato allo stato di occupazione ed alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 106.176,42 - 25,00 % = € 79.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 19 - Appartamento Pistoia (PT) - Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, località Frantoio, scala interna, piano terra e primo	112,92 mq	0,00 €/mq	€ 79.000,00	100,00%	€ 79.000,00
				Valore di stima:	€ 79.000,00

Valore di stima: € 79.000,00

Valore finale di stima: € 79.000,00

LOTTO 20

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, località Frantoio, scala interna, piano terra e primo

Porzione a nord-ovest di più ampio fabbricato di tipo colonico, quale appartamento per civile abitazione disposto su due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio, oltre adiacente manufatto di un solo piano terra ad uso locale di sgombero soppalcato, al

piano primo da disimpegno, due camere e bagno. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite strada vicinale e corte comune. Completa la proprietà appezzamento di terreno avente superficie catastale complessiva di mq. 19.230,00 in piccola parte terrazzato ed in maggior parte notevolmente scosceso, avente destinazione prevalente ad uliveto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 75, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 213, Part. 84, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 213, Part. 85, Qualità Bosco ceduo - Fg. 213, Part. 160, Qualità Vigneto - Fg. 213, Part. 169, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 213, Part. 263, Qualità Oliveto - Fg. 213, Part. 264, Qualità Oliveto - Fg. 213, Part. 68, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 100.000,00

Metodologia Estimativa

FABBRICATO

Per quanto inerente la metodologia estimativa sotto il profilo sia teorico che operativo, la risoluzione del quesito si articola di norma in tre momenti successivi, consistenti nell'individuazione dell'aspetto economico o tipo di valore da stimare, nell'elaborazione del procedimento di stima ed infine nella definizione del valore. Per quanto concerne il quesito estimativo in esame, considerate le finalità di stima (determinazione del prezzo con le quali porre in vendita ad asta pubblica il bene) l'aspetto economico di riferimento è costituito dal più prudentiale valore di mercato, tenuto conto che rispetto ad una trattativa di compravendita tra soggetti privati la procedura d'asta pubblica senza incanto vincola l'offerente fin subito senza possibilità di confronto con gli altri possibili offerenti.

I criteri oggettivi adottati per la valutazione del bene sono stati sostanzialmente rivolti verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai valori immobiliari riportati dagli istituti maggiormente accreditati in materia; la seconda mediante indagini condotte in ambito diretto, in particolare dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita di immobili simili, oppure di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio in esame.

1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" prese in considerazione sono:

- sito borsinoimmobiliare.it

Il Borsino immobiliare è un osservatorio delle quotazioni immobiliari e pubblica il listino dei valori attuali con prezzi al mq. della zona di ricerca, distinguendo in base alla tipologia ed ubicazione del bene, nel nostro caso Pistoia - zona Frazioni di bassa collina - con tipologia di abitazioni in stabili di fascia media viene indicato un valore medio al mq. di superficie convenzionale pari ad € 1.090,00. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto € 1.090,00 - 15,00 % = € 926,50.

- sito Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2023

Suddetto osservatorio per il Comune di Pistoia - zona Suburbana/frazioni di bassa collina per destinazioni di abitazioni civili in normale stato conservativo riporta un valore minimo di € 1.050,00 per mq. di superficie convenzionale. In via prudentiale consideriamo un decremento di circa 15,00 %, pertanto € 1.050,00 - 15,00 % = € 892,50.

Valore medio da fonti indirette: € (926,50 + 892,50) / 2 = € 909,50

2 - Indagini da fonti "dirette"

Trattasi di indagini condotte mediante operatori del mercato immobiliare locale, tramite le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, oppure di offerta, nonché valori di stima, che nel caso in esame hanno consentito di individuare un valore prudentiale di mercato unitario medio di unità simili pari ad €/mq. 971,06

Di seguito si riportano sinteticamente alcuni dati rilevati:

a) Offerta di vendita di appartamento in zona san Felice, 5 locali, condizioni abitabile con posto auto

coperto e cantina;

prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 123.000,00 - 15,00 % = € 104.550,00

superficie convenzionale: mq. 110,00

Valore al mq. = € 104.550,00 : 110,00 = € 950,45

b) Offerta di quadrilocale in zona Sarripoli nel verde della collina, ristrutturato con resede a comune e posto auto esclusivo.

prezzo richiesto scontato del 10,00 % = € 105.000,00 - 15,00 % = € 89.250,00

superficie convenzionale: mq. 90,00

Valore stimato al mq. = € 89.250,00 : 90,00 = € 991,67

Valore medio da fonti dirette: € (950,45 + 991,67) / 2 = € 971,06

3 - Valore di stima - sintesi finale

Valore medio al mq.: (€ 909,50 + 971,06) / 2 = € 940,28

Beni oggetto di esecuzione

VALORE DI STIMA: Superficie convenzionale mq. 101,40 x €/mq 940,28 = € 95.344,39

TERRENO

Per quanto attiene al terreno si ritiene opportuno utilizzare i valori agricoli medi indicati dalla Regione Toscana, in riferimento alla regione agraria n. 1 per le rispettive colture abbiamo i seguenti valori:

uliveto-vigneto: € 48.000 per ettaro (€ 4,80 x mq.)

bosco ceduo: € 17.000,00 per ettaro (€ 1,70 x mq.)

vigneto: € 39.000,00 per ettaro (€ 3,90 x mq.)

uliveto: € 67.000,00 per ettaro (€ 6,70 x mq.)

Si ritiene tuttavia di apportare delle percentuale di decremento per le destinazioni agricole in considerazione dell'ubicazione, della conformazione principalmente di natura notevolmente scoscesa (soprattutto per la porzione destinata ad uliveto), dell'accessibilità e dello scarso stato di manutenzione Pertanto abbiamo:

Terreno destinato a uliveto-vigneto: mq. 4.520,00 x € 4,80 - 75,00 % = € 5.424,00

Terreno destinato a bosco ceduo: mq. 630,00 x € 1,70 = € 1.071,00

Terreno destinato a vigneto: mq. 2.790,00 x € 3,90 - 75,00 % = € 2.720,25

Terreno destinato a uliveto: mq. 11.290,00 x € 6,70 - 85,00 % = € 11.346,45

TOTALE TERRENO: € 20.561,45

TOTALE COMPLESSIVO: € 95.344,39 + 20.561,45 = € 115.905,84

Detrazione per costo rimozione e smaltimento strutture precarie irregolari: € 5.000,00

Valore: € 115.905,84 - 5.000,00 = € 110.905,84

Deprezzamento legato alle procedure di vendita all'asta

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO: € 110.905,84 - 10,00 % = € 100.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Appartamento Pistoia (PT) - Via della Vigna di Pieve a Celle	101,40 mq	0,00 €/mq	€ 100.000,00	100,00%	€ 100.000,00

n. 178, località Frantoio, scala interna, piano terra e primo					
					Valore di stima: € 100.000,00

Valore di stima: € 100.000,00

Valore finale di stima: € 100.000,00

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani
 Appezamento di terreno nelle vicinanze del bene n. 9, per una superficie catastale complessiva di mq. 332,00, di natura pascolo arborato e castagneto da frutto, dislocato in zona collinare-montana.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 638, Qualità Pascolo arborato - Fg. 16, Part. 531, Qualità Castagneto da frutto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/18)

Valore di stima del bene: € 129,11

Metodologia Estimativa

Si ritiene opportuno fare riferimento al Valore Agricolo Medio stabilito dalle Commissioni Provinciali. Considerato che i valori per la Provincia di Pistoia non sono aggiornati dal 2013, si possono ritenere congrui quelli stabiliti per l'anno 2024 per la limitrofa zona di Alto Reno comprendente i territori di Granaglione e Porretta Terme prossimi alla zona di ubicazione dei terreni oggetti di stima.

Per tale zona i terreni con coltura di castagneti degradati e coltura pascolo è stabilito un valore di € 2.000,00 per ettaro.

Assumendo tale valutazione avremo un prezzo di € 0,20 per metro quadro di superficie.

Considerata comunque la vicinanza ai fabbricati e l'esigua superficie si ritiene di aumentare la valutazione ad € 1,00 per mq..

Pertanto

VALORE DI STIMA: Superficie catastale mq. 332,00 x € 1,00 = 332,00

VALORE QUOTA PIGNORATA: € 332,00 x 7/18 = € 129,11

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 21 - Terreno Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani	332,00 mq	0,00 €/mq	€ 332,00	38,89%	€ 129,11
Valore di stima:					€ 129,11



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.

Massa e Cozzile, li 15/10/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Parlanti Aldo



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero n. 521 e 523, scala unica, piano terzo
Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano terzo sottotetto, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio oltre vano soffitta soprastante il vano scala e rimessa al piano terra (quest'ultima gravata da servitù di passo). Si accede all'appartamento tramite ingresso e vano scale a comune di cui al civico n. 521, mentre la rimessa al piano terra è accessibile dall'ingresso condominiale nonché da resede e passo di uso comune di cui al civico n. 523. Risulta di uso comune anche lo spazio terrazzato sovrastante la rimessa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 56, Sub. 9, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 56, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Abetone Cutigliano in zona NR Nuclei Rurali, normata dall'art. 26 e 54 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 25.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato
Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il primo vano a sinistra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Abetone Cutigliano in zona NR - Nuclei Rurali, normata dall'art. 26 e 54 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 5.800,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato
Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il secondo vano partendo da sinistra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Abetone Cutigliano in zona NR - Nuclei Rurali, normata dall'art. 26 e 54 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 5.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato

Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il terzo vano partendo da sinistra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Abetone Cutigliano in zona NR - Nuclei Rurali, normata dall'art. 26 e 54 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 5.400,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato

Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il quarto vano partendo da sinistra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Abetone Cutigliano in zona NR - Nuclei Rurali, normata dall'art. 26 e 54 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 8.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato

Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il secondo vano partendo da destra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Abetone Cutigliano in zona NR - Nuclei Rurali, normata dall'art. 26 e 54 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 7.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
200 di 231

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato
Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il primo vano partendo da destra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Abetone Cutigliano in zona NR - Nuclei Rurali, normata dall'art. 26 e 54 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 7.500,00

- **Bene N° 8** - Ufficio ubicato a Pistoia (PT) - Piazza della Resistenza n. 23, scala interna, piano terra e seminterrato
Porzione di più ampio fabbricato, quale ufficio al piano terra composto da 4 vani ad uso ufficio, vano archivio, piccolo w.c. e corte interna esclusiva, corredato da vano cantina al piano seminterrato raggiungibile da scala interna, nonché da corte esclusiva sul lato strada accessibile dalla corte comune d'ingresso utilizzabile come posto auto Si accede all'ufficio dalla citata corte comune collegata con la pubblica viabilità, risulta infine a comune anche l'ingresso da via Campo Marzio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 471, Sub. 10, Categoria A10, Graffato 473 sub 1 559 sub 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Pistoia in Aree soggette a Trasformazione Urbanistica - Titolo VI - AT - Strumenti previgenti confermati.

Prezzo base d'asta: € 43.000,00

- **Bene N° 9** - Cascina ubicata a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani, scala interna, piano terra, seminterrato 1 e seminterrato 2
Fabbricato di tre piani corredato da corte esclusiva, disposto su tre livelli e costituito da appartamento ai due piani inferiori oltre rimessa al piano superiore. L'abitazione è composta al piano seminterrato due da ampio vano soggiorno con angolo cottura e ripostiglio sottoscala, oltre vano centrale termica esterno, al piano seminterrato 1, da camera, cameretta con spogliatoio, disimpegno e bagno, oltre vano cantina con accesso separato, corredato da soprastante vano rimessa e corte esclusiva al piano terra costituente corte comune alle suddette unità. Completa la proprietà appezzamento di terreno di natura notevolmente scoscesa di mq. catastali 3.400,00 posto sul lato sud del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 221, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 221, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 208, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese nel Territorio Extraurbano Nord, compreso nel Sistema Ambientale Extraurbano, in particolare il fabbricato e parte del terreno ricadono in zona V3 Aree rurali montane, boscate ed aperte

a produzione agro-silvo-pastorale, in un contesto di case sparse, mentre parte del terreno ricade in zona V1 aree montane di rilevanza paesaggistica-ambientale.

Prezzo base d'asta: € 21.129,11

LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 438, località Giampierone di Montagnana, piano terra
Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano terra, con resede sul fronte, giardino sul retro e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, si accede tramite resede esclusivo sul fronte e portico, corredato da giardino esclusivo sul retro e vano rimessa in altro manufatto adiacente il fabbricato. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 937, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 937, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Marliana in Aree a prevalente funzione residenziale zona B1 (insediamenti lineari a destinazione prevalentemente residenziale), normata dall'art. 39.2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 76.000,00

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 436, località Giampierone di Montagnana, piano terra
Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano terra, con resede sul fronte, giardino sul retro e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, si accede tramite resede esclusivo sul fronte e portico, corredato da giardino esclusivo sul retro e vano rimessa in altro manufatto adiacente il fabbricato. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 937, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 937, Sub. 7, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Marliana in Aree a prevalente funzione residenziale zona B1 (insediamenti lineari a destinazione prevalentemente residenziale), normata dall'art. 39.2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 74.600,00

LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 440, località Giampierone di Montagnana, piano terra, primo e soffitta
Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano primo, con resede al piano terra e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, portico sul fronte e terrazzo sul retro oltre sovrastante vano lavanderia al piano soffitta raggiungibile tramite scala a chiocciola in legno, si accede tramite resede esclusivo al piano terra e scala esterna, corredato da vano rimessa in altro manufatto adiacente il fabbricato. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite corte comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 937, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 937, Sub. 9, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Marliana in Aree a prevalente funzione residenziale zona B1 (insediamenti lineari a destinazione prevalentemente residenziale), normata dall'art. 39.2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 79.400,00

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno n. 434, località Giampierone di Montagnana, piano terra, primo e soffitta
Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano primo, con resede al piano terra e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, portico sul fronte e terrazzo sul retro oltre sovrastante vano lavanderia al piano soffitta raggiungibile tramite scala a chiocciola in legno, si accede tramite resede esclusivo al piano terra e scala esterna, corredato da vano rimessa in altro manufatto adiacente il fabbricato. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 937, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 937, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Marliana in Aree a prevalente funzione residenziale zona B1 (insediamenti lineari a destinazione prevalentemente residenziale), normata dall'art. 39.2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 77.200,00

LOTTO 14

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Marliana (PT) - Via Fagno, località Giampierone di Montagnana, piano terra
Trattasi di terreno occupante parte della scarpata e del muro di sostegno della strada provinciale di Montagnana e Momigno e parte del tracciato stesso di detta viabilità.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 771, Qualità Vigneto - Fg. 34, Part. 772, Qualità Vigneto - Fg. 34, Part. 773, Qualità Oliveto - Fg. 34, Part. 774, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Marliana in Aree a prevalente funzione residenziale zona B1 (insediamenti lineari a destinazione prevalentemente residenziale), normata dall'art. 39.2 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 610,00

LOTTO 15

- **Bene N° 15** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Via Torquato Tasso n. 37, piano terra
Porzione di più ampio fabbricato, quale deposito-magazzino al piano terra, con due corti pertinenziali esclusive, oltre due distinte aree urbane ed una rimessa. L'unità immobiliare ad uso deposito-magazzino, accessibile da via Torquato Tasso tramite passo a comune è composta al solo piano terra da tre vani deposito, ufficio e ripostiglio, altro vano deposito-magazzino, il tutto corredato da corte esclusiva sul fronte ed altra corte esclusiva sul lato sud ovest. Completano il lotto due aree urbane per

complessivi mq. 298,00 e vano rimessa accessibile da porticato comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 179, Part. 1195, Sub. 3, Categoria C2, Graffato 1195 s.5 1305 s.23 - Fg. 179, Part. 1195, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 179, Part. 1195, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 179, Part. 1305, Sub. 16, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Pistoia in Tessuti di recente formazione stabili / consolidati art. 41 TR1.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

LOTTO 16

- **Bene N° 16** - Deposito ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Casetta del Limite e Caviana, piano terra e primo

Manufatto ad uso deposito elevato su due piani fuori terra e disimpegnato da scaletta interna, libero sui quattro lati, composto al piano terra da vano deposito, al piano primo da legnaia e w.c., anche se in realtà i vani sono arredati ad uso abitativo, corredato da scannafosso e corte esclusiva. Completano il lotto molti appezzamenti di terreni alcuni nelle vicinanze altri lontani, per una superficie catastale di mq. 70.506,00, in maggior parte di natura boschivo-castagneto, con porzioni a pascolo e seminativo, dislocati in zona collinare-montana la maggior parte con forte acclività. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 110, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 226, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 228, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 23, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 24, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 26, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 43, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 227, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 229, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 230, Qualità Incolto produttivo - Fg. 16, Part. 194, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 196, Qualità Pascolo - Fg. 16, Part. 209, Qualità Bosco ceduo - Fg. 11, Part. 435, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 443, Qualità area rurale - Fg. 11, Part. 445, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 455, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 511, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 527, Qualità Pascolo - Fg. 11, Part. 441, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 456, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 428, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 505, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 84, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 17, Part. 99, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 100, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 17, Part. 107, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 114, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 122, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 123, Qualità Pascolo - Fg. 17, Part. 188, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 189, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 17, Part. 233, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 166, Qualità Prato - Fg. 17, Part. 167, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 171, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 17, Part. 175, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 278, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 276, Qualità Bosco ceduo - Fg. 19, Part. 6, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I beni ricadono nel vigente strumento urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese nel Territorio Extraurbano Nord, compreso nel Sistema Ambientale Extraurbano, in parte ricadono in zona V3 Aree rurali montane, boscate ed aperte a produzione agro-silvo-pastorale, parte in zona V1 aree montane di rilevanza paesaggistica-ambientale.

Prezzo base d'asta: € 27.800,00

LOTTO 17

- **Bene N° 17** - Magazzino ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani
Trattasi di due manufatti ad uso deposito-magazzino, di cui il primo magazzino con essiccatoio sviluppato su due piani fuori terra, il secondo sempre magazzino sviluppato su un solo piano fuori terra

con wc ed antibagno, realizzati su porzioni di terreno di qualità castagneto, avente superficie catastale di mq. 1.830,00. I manufatti risultano realizzati in seguito all'atto d'obbligo edilizio trascritto a Pistoia il 04/07/2008 ai n.ri 6323/3810, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 06/06/2008 n. 86.693/36.830 di repertorio Notaio Giulio Cesare Cappellini inerente l'attuazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 42 della Legge Regionale n. 1/2005 sottoscritto **** Omissis ****. Essendo scaduta la validità di detto programma aziendale i suddetti manufatti devono essere demoliti con ripristino dello stato dei luoghi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 542, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 544, Qualità Castagneto da frutto al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 543, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: I beni ricadono nel vigente strumento urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese nel Territorio Extraurbano Nord, compreso nel Sistema Ambientale Extraurbano, in parte ricadono in zona V3 Aree rurali montane, boscate ed aperte a produzione agro-silvo-pastorale, parte in zona V1 aree montane di rilevanza paesaggistica-ambientale.

LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Fabbricato rurale ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Caviana, piano terra e primo Porzione di più ampio caseggiato abbandonato, in parte diruto in parte pericolante, quale unità rurale elevata su due piani fuori terra, consistenza catastale indicata di 8,5 vani. Completano il lotto altri manufatti pressoché diruti e/o pericolanti e vari appezzamenti di terreni alcuni nelle vicinanze altri lontani, per una superficie catastale di mq. 88.784,00, in maggior parte di natura boschivo-castagneto, con porzioni a pascolo e seminativo, dislocati in zona collinare-montana la maggior parte con forte acclività.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 279, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 406, Qualità Pascolo al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 68, Categoria A6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 407, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 408, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 11, Part. 425, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 427, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 430, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 476, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 491, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 11, Part. 507, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 62, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 64, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 16, Part. 65, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 67, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 110, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 120, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 122, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 123, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 136, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 137, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 16, Part. 185, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 233, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 236, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 237, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 348, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 491, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 493, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 494, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 77, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 147, Qualità Seminativo, Graffato 0,12 - Fg. 18, Part. 184, Qualità Seminativo - Fg. 18, Part. 186, Qualità Bosco ceduo - Fg. 19, Part. 49, Qualità Castagneto da frutto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/16) Destinazione urbanistica: I beni ricadono nel vigente strumento urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese nel Territorio Extraurbano Nord, compreso nel Sistema Ambientale Extraurbano, in parte ricadono in zona V3 Aree rurali montane, boscate ed aperte a produzione agro-silvo-pastorale, parte in zona V1 aree montane di rilevanza paesaggistica-ambientale.

Prezzo base d'asta: € 1.721,09

LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, località Frantoio, scala interna, piano terra e primo
Porzione a sud di più ampio fabbricato di tipo colonico, quale appartamento per civile abitazione disposto su due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, cantina sul retro, oltre manufatto ad uso ripostiglio in corpo distaccato, al piano primo da disimpegno, due camere e bagno disimpegno oltre piccolo vano soffitta. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite strada vicinale e corte comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 75, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Pistoia in Ambiti di Collina e di Montagna, specificatamente Aree agricole tradizionali, mentre il fabbricato presenta classificazione tipologica F (casa rurale) con grado di trasformazione 3 (trasformato nelle finiture e nei materiali).

Prezzo base d'asta: € 79.000,00

- **Bene N° 20** - Appartamento ubicato a Pistoia (PT) - Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, località Frantoio, scala interna, piano terra e primo
Porzione a nord-ovest di più ampio fabbricato di tipo colonico, quale appartamento per civile abitazione disposto su due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio, oltre adiacente manufatto di un solo piano terra ad uso locale di sgombero soppalcato, al piano primo da disimpegno, due camere e bagno. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite strada vicinale e corte comune. Completa la proprietà appezzamento di terreno avente superficie catastale complessiva di mq. 19.230,00 in piccola parte terrazzato ed in maggior parte notevolmente scosceso, avente destinazione prevalente ad uliveto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 75, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 213, Part. 84, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 213, Part. 85, Qualità Bosco ceduo - Fg. 213, Part. 160, Qualità Vigneto - Fg. 213, Part. 169, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 213, Part. 263, Qualità Oliveto - Fg. 213, Part. 264, Qualità Oliveto - Fg. 213, Part. 68, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Pistoia in Ambiti di Collina e di Montagna, specificatamente Aree agricole tradizionali, mentre il fabbricato presenta classificazione tipologica F (casa rurale) con grado di trasformazione 3 (trasformato nelle finiture e nei materiali).

Prezzo base d'asta: € 100.000,00

LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani
Appezzamento di terreno nelle vicinanze del bene n. 9, per una superficie catastale complessiva di mq. 332,00, di natura pascolo arborato e castagneto da frutto, dislocato in zona collinare-montana. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 638, Qualità Pascolo arborato - Fg. 16, Part. 531, Qualità Castagneto da frutto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (7/18)
Destinazione urbanistica: I beni ricadono nel vigente strumento urbanistico del Comune di Sambuca Pistoiese nel Territorio Extraurbano Nord, compreso nel Sistema Ambientale Extraurbano, in parte ricadono in zona V3 Aree rurali montane, boscate ed aperte a produzione agro-silvo-pastorale, parte in zona V1 aree montane di rilevanza paesaggistica-ambientale.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero n. 521 e 523, scala unica, piano terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 56, Sub. 9, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 56, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	84,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta finiture esterne ed interne datate, sono visibili internamente fenomeni di infiltrazioni ed umidità.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano terzo sottotetto, composto da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio oltre vano soffitta soprastante il vano scala e rimessa al piano terra (quest'ultima gravata da servitù di passo). Si accede all'appartamento tramite ingresso e vano scale a comune di cui al civico n. 521, mentre la rimessa al piano terra è accessibile dall'ingresso condominiale nonché da resede e passo di uso comune di cui al civico n. 523. Risulta di uso comune anche lo spazio terrazzato sovrastante la rimessa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.800,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	33,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il primo vano a sinistra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo
------------------------------	--------------------------------

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.800,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	33,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il secondo vano partendo da sinistra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.400,00

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	31,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il terzo vano partendo da sinistra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il quarto vano partendo da sinistra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®

Bene N° 6 - Garage			
Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	39,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il secondo vano partendo da destra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.500,00

Bene N° 7 - Garage			
--------------------	--	--	--

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

209 di 231

Ubicazione:	Abetone Cutigliano (PT) - Strada Statale dell'Abetone e del Brennero , piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 170, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	42,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Vano ad uso garage facente parte di un manufatto seminterrato, composto complessivamente da n. 6 vani ad uso garage, prospiciente la pubblica via e corredato da corte comune sul fronte oltre terrapieno sui restanti tre lati. Più precisamente il primo vano partendo da destra per chi guarda il manufatto dalla strada. L'accesso avviene dal piano strada tramite la citata corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.000,00

Bene N° 8 - Ufficio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Piazza della Resistenza n. 23, scala interna, piano terra e seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 223, Part. 471, Sub. 10, Categoria A10, Graffato 473 sub 1 559 sub 3	Superficie	132,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta finiture esterne ed interne datate, al piano terra sono visibili internamente fenomeni di umidità. Il piano seminterrato è stato oggetto di allegamenti che hanno reso i vani non utilizzabili. Attualmente sono accessibili, ma necessitano di interventi di risanamento.		
Descrizione:	Porzione di più ampio fabbricato, quale ufficio al piano terra composto da 4 vani ad uso ufficio, vano archivio, piccolo w.c. e corte interna esclusiva, corredato da vani cantina al piano seminterrato raggiungibile da scala interna, nonché da corte esclusiva sul lato strada accessibile dalla corte comune d'ingresso utilizzabile come posto auto Si accede all'ufficio dalla citata corte comune collegata con la pubblica viabilità, risulta infine a comune anche l'ingresso da via Campo Marzio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.129,11

Bene N° 9 - Cascina	
Ubicazione:	Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani, scala interna, piano terra, seminterrato 1 e seminterrato 2

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Cascina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 221, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 221, Sub. 3, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 208, Qualità Bosco ceduo	Superficie	120,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Fabbricato di tre piani corredato da corte esclusiva, disposto su tre livelli e costituito da appartamento ai due piani inferiori oltre rimessa al piano superiore. L'abitazione è composta al piano seminterrato due da ampio vano soggiorno con angolo cottura e ripostiglio sottoscala, oltre vano centrale termica esterno, al piano seminterrato 1, da camera, cameretta con spogliatoio, disimpegno e bagno, oltre vano cantina con accesso separato, corredato da soprastante vano rimessa e corte esclusiva al piano terra costituente corte comune alle suddette unità. Completa la proprietà appezzamento di terreno di natura notevolmente scoscesa di mq. catastali 3.400,00 posto sul lato sud del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

Bene N° 10 - Appartamento			
Ubicazione:	Marliana (PT) - Via Fagno n. 438, località Giampierone di Montagnana, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 937, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 937, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	105,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normale stato conservativo anche se sono presenti fenomeni di umidità e muffa su alcune pareti.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano terra, con resede sul fronte, giardino sul retro e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, si accede tramite resede esclusivo sul fronte e portico, corredato da giardino esclusivo sul retro e vano rimessa in altro manufatto adiacente il fabbricato. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.600,00

Bene N° 11 - Appartamento			
Ubicazione:	Marliana (PT) - Via Fagno n. 436, località Giampierone di Montagnana, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 937, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 937, Sub. 7, Categoria C6	Superficie	103,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano terra, con resede sul fronte, giardino sul retro e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, si accede tramite resede esclusivo sul fronte e portico, corredato da giardino esclusivo sul retro e vano rimessa in altro manufatto adiacente il fabbricato. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.400,00

Bene N° 12 - Appartamento			
Ubicazione:	Marliana (PT) - Via Fagno n. 440, località Giampierone di Montagnana, piano terra, primo e soffitta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 937, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 937, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	110,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano primo, con resede al piano terra e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, portico sul fronte e terrazzo sul retro oltre sovrastante vano lavanderia al piano soffitta raggiungibile tramite scala a chiocciola in legno, si accede tramite resede esclusivo al piano terra e scala esterna, corredato da vano rimessa in altro manufatto adiacente il fabbricato. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.200,00

Bene N° 13 - Appartamento			
Ubicazione:	Marliana (PT) - Via Fagno n. 434, località Giampierone di Montagnana, piano terra, primo e soffitta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 937, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 34, Part. 937, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	107,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato condominiale, quale appartamento al piano primo, con resede al piano terra e vano rimessa. L'unità abitativa è composta da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, portico sul fronte e terrazzo sul retro oltre sovrastante vano lavanderia al piano soffitta raggiungibile tramite scala a chiocciola in legno, si accede tramite resede esclusivo al piano terra e scala esterna, corredato da vano rimessa in altro manufatto adiacente il fabbricato. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 610,00

Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Marliana (PT) - Via Fagno, località Giampierone di Montagnana, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 771, Qualità Vigneto - Fg. 34, Part. 772, Qualità Vigneto - Fg. 34, Part. 773, Qualità Oliveto - Fg. 34, Part. 774, Qualità Oliveto	Superficie	610,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno occupante parte della scarpata e del muro di sostegno della strada provinciale di Montagnana e Momigno e parte del tracciato stesso di detta viabilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 15 - Magazzino	
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Torquato Tasso n. 37, piano terra

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 179, Part. 1195, Sub. 3, Categoria C2, Graffato 1195 s.5 1305 s.23 - Fg. 179, Part. 1195, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 179, Part. 1195, Sub. 7, Categoria F1 - Fg. 179, Part. 1305, Sub. 16, Categoria C6	Superficie	121,60 mq
Stato conservativo:	I vani deposito-ufficio risultano in normali condizioni di conservazione anche se con presenza di alcune manifestazioni di umidità, mentre il vano deposito-magazzino risulta pressoché privo di rifiniture.		
Descrizione:	Porzione di più ampio fabbricato, quale deposito-magazzino al piano terra, con due corti pertinenziali esclusive, oltre due distinte aree urbane ed una rimessa. L'unità immobiliare ad uso deposito-magazzino, accessibile da via Torquato Tasso tramite passo a comune è composta al solo piano terra da tre vani deposito, ufficio e ripostiglio, altro vano deposito-magazzino, il tutto corredato da corte esclusiva sul fronte ed altra corte esclusiva sul lato sud ovest. Completano il lotto due aree urbane per complessivi mq. 298,00 e vano rimessa accessibile da porticato comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****.		

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.800,00

Bene N° 16 - Deposito			
Ubicazione:	Sambuca Pistoiese (PT) - località Casetta del Limite e Caviana, piano terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 110, Sub. 1, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 226, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 228, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 23, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 24, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 26, Qualità Bosco ceduo - Fg. 17, Part. 43, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 227, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 229, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 230, Qualità Incolto produttivo - Fg. 16, Part. 194, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 196, Qualità Pascolo - Fg. 16, Part. 209, Qualità Bosco ceduo - Fg. 11, Part. 435, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 443, Qualità area rurale - Fg. 11, Part. 445, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 455, Qualità Castagneto da	Superficie	65,75 mq

	<p>frutto - Fig. 11, Part. 511, Qualità Seminativo - Fig. 11, Part. 527, Qualità Pascolo - Fig. 11, Part. 441, Qualità Castagneto da frutto - Fig. 11, Part. 456, Qualità Castagneto da frutto - Fig. 11, Part. 428, Qualità Castagneto da frutto - Fig. 11, Part. 505, Qualità Seminativo - Fig. 17, Part. 84, Qualità Pascolo cespugliato - Fig. 17, Part. 99, Qualità Seminativo - Fig. 17, Part. 100, Qualità Castagneto da frutto - Fig. 17, Part. 107, Qualità Bosco ceduo - Fig. 17, Part. 111, Qualità Seminativo - Fig. 17, Part. 114, Qualità Seminativo - Fig. 17, Part. 122, Qualità Bosco ceduo - Fig. 17, Part. 123, Qualità Pascolo - Fig. 17, Part. 188, Qualità Seminativo - Fig. 17, Part. 189, Qualità Castagneto da frutto - Fig. 17, Part. 233, Qualità Bosco ceduo - Fig. 17, Part. 166, Qualità Prato - Fig. 17, Part. 167, Qualità Bosco ceduo - Fig. 17, Part. 171, Qualità Castagneto da frutto - Fig. 17, Part. 175, Qualità Bosco ceduo - Fig. 17, Part. 278, Qualità Bosco ceduo - Fig. 17, Part. 276, Qualità Bosco ceduo - Fig. 19, Part. 6, Qualità Bosco ceduo</p>		
Stato conservativo:	Il manufatto uso deposito si presenta in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Manufatto ad uso deposito elevato su due piani fuori terra e disimpegnato da scaletta interna, libero sui quattro lati, composto al piano terra da vano deposito, al piano primo da legnaia e w.c., anche se in realtà i vani sono arredati ad uso abitativo, corredato da scannafosso e corte esclusiva. Completano il lotto molti appezzamenti di terreni alcuni nelle vicinanze altri lontani, per una superficie catastale di mq. 70.506,00, in maggior parte di natura boschivo-castagneto, con porzioni a pascolo e seminativo, dislocati in zona collinare-montana la maggior parte con forte acclività.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 17

Bene N° 17 - Magazzino			
Ubicazione:	Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 542, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 16, Part. 544, Qualità Castagneto da frutto Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 543, Categoria C2	Superficie	163,91 mq

Stato conservativo:	I manufatti si presentano in normale stato conservativo.
Descrizione:	Trattasi di due manufatti ad uso deposito-magazzino, di cui il primo magazzino con essiccatoio sviluppato su due piani fuori terra, il secondo sempre magazzino sviluppato su un solo piano fuori terra con wc ed antibagno, realizzati su porzioni di terreno di qualità castagneto, avente superficie catastale di mq. 1.830,00. I manufatti risultano realizzati in seguito all'atto d'obbligo edilizio trascritto a Pistoia il 04/07/2008 ai n.ri 6323/3810, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 06/06/2008 n. 86.693/36.830 di repertorio Notaio Giulio Cesare Cappellini inerente l'attuazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 42 della Legge Regionale n. 1/2005 sottoscritto **** Omissis ****. Essendo scaduta la validità di detto programma aziendale i suddetti manufatti devono essere demoliti con ripristino dello stato dei luoghi.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.721,09

Bene N° 18 - Fabbricato rurale				
Ubicazione:	Sambuca Pistoiese (PT) - località Caviana, piano terra e primo			
Diritto reale:	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">Proprietà</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">Quota</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">1/16</td> </tr> </table>	Proprietà	Quota	1/16
Proprietà	Quota	1/16		
Tipologia immobile:	<p>Fabbricato rurale</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 279, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 406, Qualità Pascolo</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 68, Categoria A6</p> <p>Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 407, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 408, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 11, Part. 425, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 427, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 430, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 476, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 11, Part. 491, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 11, Part. 507, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 62, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 64, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 16, Part. 65, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 67, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 110, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 111, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 120, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 122, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 123, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 136, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 137, Qualità Fabbricato diruto - Fg. 16, Part. 185, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 233, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 236, Qualità Seminativo - Fg. 16, Part. 237, Qualità Bosco ceduo - Fg. 16, Part. 348, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 491, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 493, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 16, Part. 494, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 77, Qualità Seminativo - Fg. 17, Part. 147, Qualità Seminativo, Graffato 0,12 - Fg. 18, Part. 184, Qualità Seminativo - Fg. 18, Part. 186, Qualità Bosco ceduo - Fg. 19, Part. 49, Qualità Castagneto da frutto</p>			
Stato conservativo:	Il fabbricato rurale si trova in stato di abbandono e pericolante. I restanti manufatti sono in parte diruti in parte non accessibili.			
Descrizione:	Porzione di più ampio caseggiato abbandonato, in parte diruto in parte pericolante, quale unità rurale elevata su due piani fuori terra, consistenza catastale indicata di 8,5 vani. Completano il lotto altri manufatti pressoché diruti e/o pericolanti e vari appezzamenti di terreni alcuni nelle vicinanze altri lontani, per una superficie catastale di mq. 88.784,00, in maggior parte di natura boschivo-castagneto, con porzioni a pascolo e seminativo, dislocati in zona collinare-montana la maggior parte con forte acclività.			
Vendita soggetta a IVA:	NO			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI			
Stato di occupazione:	Libero			

LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.000,00

Bene N° 19 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, località Frantoio, scala interna, piano terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 75, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	112,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normale stato conservativo anche se sono presenti fenomeni di umidità e muffa su alcune pareti.		
Descrizione:	Porzione a sud di più ampio fabbricato di tipo colonico, quale appartamento per civile abitazione disposto su due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio sottoscala, cantina sul retro, oltre manufatto ad uso ripostiglio in corpo distaccato, al piano primo da disimpegno, due camere e bagno disimpegno oltre piccolo vano soffitta. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite strada vicinale e corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00

Bene N° 20 - Appartamento			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via della Vigna di Pieve a Celle n. 178, località Frantoio, scala interna, piano terra e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 75, Sub. 3, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 213, Part. 84, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 213, Part. 85, Qualità Bosco ceduo - Fg. 213, Part. 160, Qualità Vigneto - Fg. 213, Part. 169, Qualità Uliveto vigneto - Fg. 213, Part. 263, Qualità Oliveto - Fg. 213, Part. 264, Qualità Oliveto - Fg. 213, Part. 68, Qualità Vigneto	Superficie	101,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in normale stato conservativo.		
Descrizione:	Porzione a nord-ovest di più ampio fabbricato di tipo colonico, quale appartamento per civile abitazione disposto su due piani fuori terra, composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina con piccolo ripostiglio, oltre adiacente manufatto di un solo piano terra ad uso locale di sgombero soppalcato, al piano primo da disimpegno, due camere e bagno. Si accede all'immobile dalla pubblica viabilità tramite strada vicinale e corte comune. Completa la proprietà appezzamento di terreno avente superficie catastale complessiva di mq. 19.230,00 in piccola parte terrazzato ed in maggior parte notevolmente scosceso, avente destinazione prevalente ad uliveto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato signor **** Omissis ****, ove detiene il domicilio, ma non la residenza, in quanto quest'ultima è posta in Pistoia via Torquato Tasso n. 40.

LOTTO 21

Bene N° 21 - Terreno			
Ubicazione:	Sambuca Pistoiese (PT) - località Case Mignani		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	7/18
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 638, Qualità Pascolo arborato - Fg. 16, Part. 531, Qualità Castagneto da frutto	Superficie	332,00 mq
Descrizione:	Apezzamento di terreno nelle vicinanze del bene n. 9, per una superficie catastale complessiva di mq. 332,00, di natura pascolo arborato e castagneto da frutto, dislocato in zona collinare-montana.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO N. 521 E 523, SCALA UNICA, PIANO TERZO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/2

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO , PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/2

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 715.176,16
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 32.123,84
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/12/2015
N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023
Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO , PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
Quota: 1/2

Importo: € 797.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 32.123,84
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/12/2015
N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023
Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397
Quota: 1/2

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

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO , PIANO SEMINTERRATO

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/2

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO , PIANO SEMINTERRATO

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/2

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO , PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/2

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - STRADA STATALE DELL'ABETONE E DEL BRENNERO , PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/2

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/12/2015
N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 8 - UFFICIO UBICATO A PISTOIA (PT) - PIAZZA DELLA RESISTENZA N. 23, SCALA INTERNA, PIANO TERRA E SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/2

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 9 - CASCINA UBICATA A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CASE MIGNANI, SCALA INTERNA, PIANO TERRA, SEMINTERRATO 1 E SEMINTERRATO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/2

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA FAGNO N. 438, LOCALITÀ GIAMPIERONE DI MONTAGNANA, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/1

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA FAGNO N. 436, LOCALITÀ GIAMPIERONE DI MONTAGNANA, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
Importo: € 797.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 715.176,16
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 32.123,84
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/12/2015
N° repertorio: 1472
Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Pistoia il 07/08/2023
Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA FAGNO N. 440, LOCALITÀ GIAMPIERONE DI MONTAGNANA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1
Importo: € 797.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 715.176,16
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 32.123,84
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/12/2015
N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA FAGNO N. 434, LOCALITÀ GIAMPIERONE DI MONTAGNANA, PIANO TERRA, PRIMO E SOFFITTA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/1

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A MARLIANA (PT) - VIA FAGNO, LOCALITÀ GIAMPIERONE DI MONTAGNANA, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/1

Importo: € 797.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 715.176,16
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 32.123,84
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/12/2015
N° repertorio: 1472
Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023
Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397
Quota: 1/1

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

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 15 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA TORQUATO TASSO N. 37, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1

Importo: € 797.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16
Spese: € 50.000,00
Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/12/2015
N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023
Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397
Quota: 1/1

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

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 16 - DEPOSITO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CASETTA DEL LIMITE E CAVIANA, PIANO TERRA E PRIMO

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/2

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 17 - MAGAZZINO UBIcato A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CASE MIGNANI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/2

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 18 - FABBRICATO RURALE UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CAVIANA, PIANO TERRA E PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 7/18

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 7/18

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 19 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA VIGNA DI PIEVE A CELLE N. 178, LOCALITÀ FRANTOIO, SCALA INTERNA, PIANO TERRA E PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 1/1

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00
Interessi: € 32.123,84
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 07/12/2015
N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 19/12/2012
Reg. gen. 9398 - Reg. part. 6537
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante il diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa di 9/10 degli immobili siti in Pistoia e censiti con i mappali 75 sub 2 e 75 sub sub 3 del foglio 213 di Catasto Fabbricati.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023
Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 20 - APPARTAMENTO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA VIGNA DI PIEVE A CELLE N. 178, LOCALITÀ FRANTOIO, SCALA INTERNA, PIANO TERRA E PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015
Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614
Quota: 1/1

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 19/12/2012

Reg. gen. 9398 - Reg. part. 6537

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Gravante il diritto di piena proprietà in ragione della quota indivisa di 9/10 degli immobili siti in Pistoia e censiti con i mappali 75 sub 2 e 75 sub sub 3 del foglio 213 di Catasto Fabbricati.

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A SAMBUCA PISTOIESE (PT) - LOCALITÀ CASE MIGNANI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/12/2015

Reg. gen. 8597 - Reg. part. 1614

Quota: 7/18

Importo: € 797.300,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 715.176,16

Spese: € 50.000,00

Interessi: € 32.123,84

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 07/12/2015

N° repertorio: 1472

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente a tutte le altre quote dei beni oggetto di procedura.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Pistoia il 07/08/2023

Reg. gen. 7887 - Reg. part. 5397

Quota: 7/18

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

Contro **** Omissis ****

Note: Grava sulla quota del bene in oggetto unitamente alle quote degli altri beni oggetto di esecuzione.