

# TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Milione Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 188/2023 del R.G.E. riunita alla 163/2024

promossa da

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

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

contro

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

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

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

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

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. Unico.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riserve e particolarità da segnalare.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalità da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



All'udienza del 15/05/2024, il sottoscritto Geom. Milione Andrea, con studio in Via Ottaviano Colzi, 9 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email studio@studioingraomilione.it, PEC andrea.milione@geopec.it, Tel. 0572 954705, Fax 0572 954705, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2024 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) - Località La Consuma, Via del Brennero SNC , piano S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località La Consuma, Via del Brennero SNC , piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

Piena proprietà su porzione di fabbricato condominiale a destinazione residenziale composto da dodici unità abitative oltre accessori, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano, località La Consuma, via del Brennero snc.

In particolare il bene in oggetto è costituito da una unità ad uso abitazione, con accesso autonomo dall'esterno, situata al piano seminterrato e composta da ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera. All'abitazione si accede dalla via pubblica mediante rampa e corte a comune con altre unità immobiliari.

La zona ove ricade il fabbricato è caratterizzata da insediamenti prettamenti residenziali finalizzati al soggiorno invernale ed estivo. Il centro dell'Abetone, famosa zona turistica, ove sono presenti tutti i principali servizi ed infrastrutture cittadine, dista poco più di 1 Km. dal bene in questione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/08/2024.

Custode delle chiavi: ISVEG Pistoia

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.

Il giorno 01/08/2024, congiuntamente con l'ISVEG ed alla presenza delle forze dell'ordine, dopo che il primo appuntamento fissato non ha avuto esito per mancanza della proprietà, è stato eseguito

l'accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro.

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

Piena proprietà su porzione di immobile condominiale a destinazione residenziale composto da dodici unità abitative oltre accessori, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano, località La Consuma, via del Brennero snc.

In particolare il bene in oggetto è costituito da un posto auto scoperto situato sul retro dell'edificio e specificatamente il quarto posto auto a sinistra per chi si immette nello spazio di manovra comune al piano seminterrato, raggiungibile dalla via pubblica da rampa di accesso anch'essa comune.

La zona ove ricade il fabbricato è caratterizzata da insediamenti prettamente residenziali finalizzati al soggiorno invernale ed estivo. Il centro dell'Abetone, famosa zona turistica, ove sono presenti tutti i principali servizi ed infrastrutture cittadine, dista poco più di 1 Km. dal bene in questione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/08/2024.

Custode delle chiavi: ISVEG Pistoia

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.

Il giorno 01/08/2024, congiuntamente con l'ISVEG ed alla presenza delle forze dell'ordine, dopo che il primo appuntamento fissato non ha avuto esito per mancanza della proprietà, è stato eseguito l'accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro.

La vendita è assoggettata ad imposte di registro, ipotecaria e catastale.

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località La Consuma, Via del Brennero SNC , piano S1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località La Consuma, Via del Brennero SNC , piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da quanto appurato nell'Atto di Provenienza, risultavano coniugati in regime di separazione dei beni. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava, al momento dell'acquisto, coniugato in regime di comunione legale dei beni ma la moglie interveniva per dichiarare la completa estraneità dalla comunione legale (ex art. 179 lettera f Codice Civile).

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 14/12/2018 a Scandiano di Reggio Emilia. Come risulta dal fascicolo di causa, lo stesso sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed aveva un figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; entrambi hanno rinunciato all'eredità.

Il Tribunale di Reggio Emilia ha nominato Curatore dell'Eredità Giacente l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Reggio Emilia, Via Toschi n. 21, PEC: monica.sircana@ordineavvocatireggioemilia.it.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/6)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/6)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 3/6)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, da quanto appurato nell'Atto di Provenienza, risultavano coniugati in regime di separazione dei beni. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava, al momento dell'acquisto, coniugato in regime di comunione legale dei beni ma la moglie interveniva per dichiarare la completa estraneità dalla comunione legale (ex art. 179 lettera f Codice Civile).

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data 14/12/2018 a Scandiano di Regio Emilia. Come risulta dal fascicolo di causa, lo stesso sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed aveva un figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambi hanno rinunciato all'eredità.

Il Tribunale di Reggio Emilia ha nominato Curatore dell'Eredità Giacente l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Reggio Emilia, Via Toschi n. 21, PEC: monica.sircana@ordineavvocatireggioemilia.it.

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

Il bene in oggetto confina con parti condominiali da più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

Il bene in oggetto confina con parti condominiali da più lati, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo se altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,80 mq	49,90 mq	1	49,90 mq	2,85 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>49,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>49,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto, per conformazione, dimensione, destinazione e normativa urbanistica-edilizia, NON RISULTA DIVISIBILE.

L'altezza indicata è la media delle altezze rilevate, in quanto alcune porzioni risultano avere un'altezza di mt. 3,10 ed altre di mt. 2,65.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene in oggetto, per conformazione, dimensione, destinazione e normativa urbanistica-edilizia, NON RISULTA DIVISIBILE.

La superficie considerata è quella data dalla consistenza catastale verificata nella relativa planimetria; ciò in considerazione che sul posto non sono materializzati i confini del bene in oggetto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/2017 al 05/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 8, Part. 37, Sub. 7 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3 Superficie catastale 50 mq Rendita € 286,63 Piano S1

I titolari catastali corrispondano a quelli reali e a quelli presenti negli Atti di Pignoramento.

Ai fini storico catastali si precisa che:

Il MAPPALE 37 SUB. 7 deriva da denuncia di variazione Territoriale (L.R. 25/01/2016 n. 1) del 01/01/2017 in atti dal 17/01/2017 (n. 33/2017) proveniente da Comune di Abetone a Comune di Abetone Cutigliano;

Precedentemente il MAPPALE 37 SUB. 7 (del Comune di Abetone), deriva dalla soppressione dei mappali 37 sub. 1, 2, 3, 4, 5 a seguito denuncia di variazione per ampliamento - ristrutturazione - frazionamento e fusione del 05/11/2010 in atti dal 05/11/2010 (n. 9757.1/2010);

Il MAPPALE 37 SUB. 1 deriva da denuncia di variazione per chiusura di loggiato del 23/08/1999 in atti dal 23/08/1999 (n. D02018.1/1999).

In precedenza il MAPPALE 37 SUB. 1 deriva dalla denuncia di variazione per modifiche interne preallineamento del 02/06/1987 in atti dal 23/08/1999 (n. 62C.1/1987).

Antecedentemente il mappale 37 sub. 1 deriva da denuncia di variazione classamento del 06/12/1978 in atti dal 19/01/1993 (n. 341.1/1978).

Precedentemente il mappale 37 sub. 1 deriva da denuncia di Costituzione del 06/12/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 341/1978).

Il MAPPALE 37 SUB. 2 deriva da denuncia di variazione classamento del 06/12/1978 in atti dal 19/01/1993 (n. 342.1/1978).

Precedentemente il mappale 37 sub. 2 deriva da denuncia di Costituzione del 06/12/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 342/1978).

Il MAPPALE 37 SUB. 3 deriva da denuncia di variazione classamento del 06/12/1978 in atti dal 19/01/1993 (n. 343.1/1978).

Precedentemente il mappale 37 sub. 2 deriva da denuncia di Costituzione del 06/12/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 343/1978).

Il MAPPALE 37 SUB. 4 deriva da denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 02/06/1987 in atti dal 23/08/1999 (n. 61C.1/1987).

Antecedentemente il mappale 37 sub. 4 deriva da denuncia di variazione classamento del 06/12/1978 in atti dal 19/01/1993 (n. 344.1/1978).

Precedentemente il mappale 37 sub. 4 deriva da denuncia di Costituzione del 06/12/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 344/1978).

Il MAPPALE 37 SUB. 5 deriva da denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 02/06/1987 in atti dal 23/08/1999 (n. 60C.1/1987).

Antecedentemente il mappale 37 sub. 5 deriva da denuncia di variazione classamento del 06/12/1978 in atti dal 19/01/1993 (n. 345.1/1978).

Precedentemente il mappale 37 sub. 5 deriva da denuncia di Costituzione del 06/12/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 345/1978).

Al Catasto Terreni Il MAPPALE 37 risulta attualmente essere un Ente Urbano di mq. 1137 (precedentemente di mq. 1212), a sua volta derivato dalla fusione dello stesso mappale 37 con i mappali 53, 55 e 56.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/2017 al 05/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. B, Fg. 8, Part. 37, Sub. 33 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 14,87 Piano S1

I titolari catastali corrispondano a quelli reali e a quelli presenti negli Atto di Pignoramento.

Ai fini storico catastali si precisa che:

Il MAPPALE 37 SUB. 33 deriva da denuncia di variazione Territoriale (L.R. 25/01/2016 n. 1) del 01/01/2017 in atti dal 17/01/2017 (n. 33/2017) proveniente da Comune di Abetone a Comune di Abetone Cutigliano;

Precedentemente il MAPPALE 37 SUB. 33 (del Comune di Abetone), deriva dalla soppressione dei mappali 37 sub. 1, 2, 3, 4, 5 a seguito denuncia di variazione per ampliamento - ristrutturazione - frazionamento e fusione del 05/11/2010 in atti dal 05/11/2010 (n. 9757.1/2010);

Il MAPPALE 37 SUB. 1 deriva da denuncia di variazione per chiusura di loggiato del 23/08/1999 in atti dal 23/08/1999 (n. D02018.1/1999).

In precedenza il MAPPALE 37 SUB. 1 deriva dalla denuncia di variazione per modifiche interne preallineamento del 02/06/1987 in atti dal 23/08/1999 (n. 62C.1/1987).

Antecedentemente il mappale 37 sub. 1 deriva da denuncia di variazione classamento del 06/12/1978 in atti dal 19/01/1993 (n. 341.1/1978).

Precedentemente il mappale 37 sub. 1 deriva da denuncia di Costituzione del 06/12/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 341/1978).

Il MAPPALE 37 SUB. 2 deriva da denuncia di variazione classamento del 06/12/1978 in atti dal 19/01/1993 (n. 342.1/1978).

Precedentemente il mappale 37 sub. 2 deriva da denuncia di Costituzione del 06/12/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 342/1978).

Il MAPPALE 37 SUB. 3 deriva da denuncia di variazione classamento del 06/12/1978 in atti dal 19/01/1993 (n. 343.1/1978).

Precedentemente il mappale 37 sub. 2 deriva da denuncia di Costituzione del 06/12/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 343/1978).

Il MAPPALE 37 SUB. 4 deriva da denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 02/06/1987 in atti dal 23/08/1999 (n. 61C.1/1987).

Antecedentemente il mappale 37 sub. 4 deriva da denuncia di variazione classamento del 06/12/1978 in atti dal 19/01/1993 (n. 344.1/1978).

Precedentemente il mappale 37 sub. 4 deriva da denuncia di Costituzione del 06/12/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 344/1978).

Il MAPPALE 37 SUB. 5 deriva da denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 02/06/1987 in atti dal 23/08/1999 (n. 60C.1/1987).

Antecedentemente il mappale 37 sub. 5 deriva da denuncia di variazione classamento del 06/12/1978 in atti dal 19/01/1993 (n. 345.1/1978).

Precedentemente il mappale 37 sub. 5 deriva da denuncia di Costituzione del 06/12/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 345/1978).

Al Catasto Terreni Il MAPPALE 37 risulta attualmente essere un Ente Urbano di mq. 1137 (precedentemente di mq. 1212), a sua volta derivato dalla fusione dello stesso mappale 37 con i mappali 53, 55 e 56.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	8	37	7		A3	5	3	50 mq	286,63 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 05/11/2010 pratica n. PT0122738.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	8	37	33		C6	1	16	16 mq	14,87 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 05/11/2010 pratica n. PT0122738.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

Si precisa che l'immobile è pignorato per la quota di 1/6 ciascuno di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per la restante quota di 3/6 di proprietà intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto il 14/12/2018 e rappresentato dal Curatore dell'eredità Giacente Avv. Monica Sircana nominata dal Tribunale di Reggio Emilia.

Per quanto concerne la strada di accesso al complesso immobiliare, si precisa che una porzione, rappresentata dalla particella 68 del foglio 8 sez. B del Comune di Abetone Cutigliano, è ancora intestata alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

Si precisa che l'immobile è pignorato per la quota di 1/6 ciascuno di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e per la restante quota di 3/6 di proprietà intestata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto il 14/12/2018 e rappresentato dal Curatore dell'eredità Giacente Avv. Monica Sircana nominata dal Tribunale di Reggio Emilia. .

Per quanto concerne la strada di accesso al complesso immobiliare, si precisa che una porzione, rappresentata dalla particella 68 del foglio 8 sez. B del Comune di Abetone Cutigliano, è ancora intestata alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

L'immobile alla data del sopralluogo risulta disabitato ed in stato di abbandono, oltre ad essere mancante di opere interne di finitura.

All'Agenzia delle Entrate non sono stati rilevati contratti di locazione e/o comodati d'uso.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

Per la presente sezione vedasi quanto riportato per il Bene n. 1.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

L'intero fabbricato cui l'unità in oggetto è porzione, è stato ristrutturato intorno al 2011 e si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

L'abitazione, al momento dell'accesso, è risultata disabitata ed in stato di abbandono; in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione con la presenza di evidenti tracce di umidità di risalita in quasi tutte le pareti. Inoltre l'appartamento è privo di alcune finiture interne e gli impianti risultano in parte non completati e privi di accessori fondamentali.

In sostanza, brevemente, l'appartamento si presenta nelle seguenti condizioni:

L'impianto di riscaldamento è privo di caldaia e di tutti i termosifoni; Il bagno è mancante di tutti i sanitari e di parte delle rubinetterie; l'impianto elettrico è incompleto ovvero mancano tutte le prese, gli interruttori ed i quadri elettrici. Come detto, alcune porzioni dell'intonaco interno ed esterno, risultano, nella parte più bassa, in fase di deterioramento per la presenza di umidità di risalita.

Le aperture esterne risultano avere le tapparelle di legno completamente danneggiate.

In sostanza, l'intero appartamento, per essere utilizzato, necessita di un intervento integrale di manutenzione straordinaria.

Per una migliore comprensione dello stato in cui versa il bene in oggetto, si rimanda a quanto

rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

Per la presente sezione vedasi quanto riportato per il Bene n. 1.  
Comunque, per una migliore comprensione dello stato in cui versa il bene in oggetto, si rimanda a quanto rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

Fanno parte parte dell'immobile in oggetto, la quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del complesso immobiliare così come determinate dall'art. 1117 del codice civile.

In particolare sono tra le parti a comune al bene in oggetto, le seguenti porzioni rappresentate in Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, censite come Beni Comuni Non Censibili, in sezione B, foglio di mappa 8, mappali:

- 37 sub. 11, resede di accesso vano scala e mansarda condominiale;
- 37 sub. 42, scarpata piano seminterrato;
- 37 sub. 43, spazio di manovra piano seminterrato;
- 37 sub. 44 rampa di accesso piano terra - piano seminterrato.

Quanto sopra risulta indicato e descritto nell'elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni assegnati relativo alla particella 37, foglio 8 sezione B del Comune di Abetone Cutigliano.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

Fanno parte parte dell'immobile in oggetto, la quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti comuni del complesso immobiliare così come determinate dall'art. 1117 del codice civile.

In particolare sono tra le parti a comune al bene in oggetto, le seguenti porzioni rappresentate in Catasto Fabbricati del Comune di Abetone Cutigliano, censite come Beni Comuni Non Censibili, in sezione B, foglio di mappa 8, mappali:

- 37 sub. 42, scarpata piano seminterrato;
- 37 sub. 43, spazio di manovra piano seminterrato;
- 37 sub. 44 rampa di accesso piano terra - piano seminterrato.

Quanto sopra risulta indicato e descritto nell'elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni assegnati relativo alla particella 37, foglio 8 sezione B del Comune di Abetone Cutigliano.

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

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

Non si rilevano servitù gravanti sui beni pignorati, ad eccezione delle servitù attive e passive derivanti dalla natura condominiale dell'intero complesso immobiliare.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

Non si rilevano servitù gravanti sui beni pignorati, ad eccezione delle servitù attive e passive derivanti dalla natura condominiale dell'intero complesso immobiliare.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

Il bene in oggetto è porzione di un complesso edilizio residenziale composto da 12 appartamenti oltre locali accessori, ed è formato da tre piani fuori terra oltre piano seminterrato.

Le caratteristiche principali del fabbricato sono:

**STRUTTURE PORTANTI:** In Cemento Armato/muratura portante, con tamponature in muratura di laterizio forato, solai di piano in latero-cemento.

**TETTO E COPERTURE:** In latero-cemento con copertura disposta a padiglione.

**MURATURE ESTERNE E TRAMEZZATURE:** In laterizio completate con intonaco civile liscio e tinteggiate a tempera fine.

**MURATURE INTERNE:** Tutte le pareti interne sono in laterizio forato completate con intonaco civile e tinteggiatura a tempera fine.

**PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:** In mattonelle di ceramica (monocottura o simili).

**INFISSI ESTERNI:** Finestre e porte in PVC effetto legno con vetrocamera, muniti di sportelloni/tapparelle in legno (quest'ultime gravemente danneggiate).

**INFISSI INTERNI:** In legno di tipo tamburato.

**LATTONERIE:** I canali di raccolta delle acque piovane ed i pluviali sono in rame.

**IMPIANTI:** Gli impianti, elettrico e termico, sono del tipo autonomo formati sottotraccia; in particolare:

L'impianto elettrico non è completo in quanto mancante dei frutti (prese ed interruttori), oltre che dei quadri elettrici.

L'impianto di riscaldamento è carente di bruciatore e degli elementi radianti.

L'impianto idrico-sanitario è privo di sanitari e di gran parte delle rubinetterie.

All'uopo si stima, per il completamento/ripristino impianto elettrico euro 1.000,00; per la caldaia e radiatori euro 3.500,00; per sanitari e rubinetterie euro 500,00; per le tapparelle e portellone esterno euro 2.000,00; spesa complessiva pari ad euro 7.000,00.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche dell'edificio in generale e del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

Il posto auto scoperto presenta una pavimentazione in asfalto grezzo, in normali condizioni di manutenzione, idoneo all'uso a cui è destinato.

Per una migliore individuazione delle caratteristiche dell'edificio in generale e del bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

L'immobile risulta libero

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia, dopo aver eseguito l'accesso forzoso, ha in custodia le nuove chiavi per l'accesso all'immobile in oggetto.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

L'immobile risulta libero

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Pistoia, dopo aver eseguito l'accesso forzoso, ha in custodia le nuove chiavi per l'accesso all'immobile in oggetto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1973 al 29/10/1999	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Chiostrini	05/10/1973	185019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	11/10/1974	14874	1505
		Registrazione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/10/1999 al 09/05/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di Conferimento in Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Vladimiro Capasso	29/10/1999	39935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	29/11/1999	9829	6246
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/05/2002 al 24/12/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Vladimiro Capasso	09/05/2002	51393	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	22/10/2002	8691	5611
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/12/2003 al 06/12/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di Conferimento in Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Vladimiro Capasso	24/12/2003	58535	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	08/03/2004	2344	1424
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/12/2004 al 06/12/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di Fusione di Società per incorporazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Marchetti	06/12/2004	15	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	21/12/2004	12617	7554
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/12/2004 al 01/12/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione parziale della società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Marchetti	06/12/2004	16	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	21/12/2004	12618	7555
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/12/2006 al 27/03/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione parziale di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Marchetti		2407	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	28/12/2006	13001	8124
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/03/2007 al 13/07/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Vladimiro Capasso	27/03/2007	72162	26338
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	30/03/2007	3172	1852
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 13/07/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gennaro Galdo	13/07/2011	108111	24653
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	28/07/2011	6203	3984
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

L'Atto di provenienza, non presente nei fascicoli di causa, è stato richiesto al notaio rogante ed in copia si allega alla presente.

L'Atto di Conferimento in Società del 29/10/1999 ricevuto dal Notaio A.V.Capasso, risulta essere stato oggetto di successivo Atto di rettifica per notaio A.V. Capasso in data 18/08/2000 rep. 43648 trascritto a Pistoia il 15/09/2000 al n. 4679 R.P. e successivo ulteriore Atto di rettifica per not. Alberto Vladimiro Capasso in data 24/12/2003 rep. 58533, trascritto a Pistoia l'08/03/2004 al n. 1423 R.P.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 05/10/1973 al 29/10/1999	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Renzo Chiostrini	05/10/1973	185019	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	11/10/1974	14874	1505
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 29/10/1999 al 09/05/2002	**** Omissis ****	<b>Atto di Conferimento in Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Vladimiro Capasso	29/10/1999	39935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	29/11/1999	9829	6246
		<b>Registrazione</b>			
Dal 09/05/2002 al 24/12/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Vladimiro Capasso	09/05/2002	51393	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	22/10/2002	8691	5611
		<b>Registrazione</b>			
Dal 24/12/2003 al 06/12/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di Conferimento in Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Vladimiro Capasso	24/12/2003	58535	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	08/03/2004	2344	1424
		<b>Registrazione</b>			
Dal 06/12/2004 al 06/12/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di Fusione di Società per incorporazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Marchetti	06/12/2004	15	
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	21/12/2004	12617	7554
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/12/2004 al 01/12/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione parziale della società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Marchetti	06/12/2004	16	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	21/12/2004	12618	7555
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/12/2006 al 27/03/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione parziale di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Marchetti		2407	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	28/12/2006	13001	8124
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/03/2007 al 13/07/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alberto Vladimiro Capasso	27/03/2007	72162	26338
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Pistoia	30/03/2007	3172	1852
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/07/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Gennaro Galdo	13/07/2011	108111	24653
<b>Trascrizione</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pistoia	28/07/2011	6203	3984
<b>Registrazione</b>			
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 variata.

L'Atto di provenienza, non presente nei fascicoli di causa, è stato richiesto al notaio rogante ed in copia si allega alla presente.

L'Atto di Conferimento in Società del 29/10/1999 ricevuto dal Notaio A.V.Capasso, risulta essere stato oggetto di successivo Atto di rettifica per notaio A.V. Capasso in data 18/08/2000 rep. 43648 trascritto a Pistoia il 15/09/2000 al n. 4679 R.P. e successivo ulteriore Atto di rettifica per not. Alberto Vladimiro Capasso in data 24/12/2003 rep. 58533, trascritto a Pistoia l'08/03/2004 al n. 1423 R.P.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 04/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario  
Iscritto a Pistoia il 30/03/2007  
Reg. gen. 3173 - Reg. part. 773  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.430.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.350.000,00

Rogante: Notaio Alberto Vladimiro Capasso

Data: 27/03/2007

N° repertorio: 72163

N° raccolta: 26339

Note: Grava su immobili rappresentati in sezione B, foglio 8 particelle 37 sub. 1, 37 sub. 2, 37 sub. 3, 37 sub. 4, 37 sub. 5 e Ente Urbano foglio 8 particella 37.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 13/03/2015

Reg. gen. 1721 - Reg. part. 288

Importo: € 170.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 26/02/2015

N° repertorio: 866

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/05/2015

Reg. gen. 3121 - Reg. part. 563

Importo: € 130.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 104.232,78

Rogante: Tribunale di Prato

Data: 27/04/2015

N° repertorio: 1563

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3534 - Reg. part. 628

Importo: € 107.980,45

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 67.487,78

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 30/04/2015

N° repertorio: 3909

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3535 - Reg. part. 629

Importo: € 32.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.000,00

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 30/04/2015  
N° repertorio: 3864

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
Reg. gen. 3533 - Reg. part. 627  
Importo: € 65.599,58  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.999,74  
Rogante: Tribunale di Modena  
Data: 30/04/2015  
N° repertorio: 3863

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
Reg. gen. 3532 - Reg. part. 626  
Importo: € 57.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 36.000,00  
Rogante: Tribunale di Modena  
Data: 29/04/2015  
N° repertorio: 3801

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 19/06/2015  
Reg. gen. 4140 - Reg. part. 758  
Importo: € 35.200,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.187,90  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 02/03/2015  
N° repertorio: 965

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 14/07/2015  
Reg. gen. 4762 - Reg. part. 880  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 117.980,37  
Rogante: Tribunale di Modena  
Data: 03/07/2015  
N° repertorio: 3769

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 22/07/2015  
Reg. gen. 4986 - Reg. part. 920  
Importo: € 63.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 58.445,29  
Rogante: Tribunale di Prato  
Data: 05/05/2015  
N° repertorio: 743

Note: Alla presente iscrizione vi è Annotazione n. 752 del 10/05/2022 per restrizione di beni e Annotazione n. 2285 del 07/12/2022 anch'essa per restrizione di beni; Anotazioni che non riguardano il bene in oggetto.

- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento

Iscritto a Pistoia il 14/06/2017  
Reg. gen. 4724 - Reg. part. 808  
Importo: € 101.853,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.926,91  
Rogante: Equitalia Servizi Riscossione  
Data: 13/06/2017  
N° repertorio: 684  
N° raccolta: 6617

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2021  
Reg. gen. 7553 - Reg. part. 5060  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili in oggetto e sulle particelle rappresentanti le parti comuni, sezione urbana B, foglio 8, particelle 37 sub. 42, 37 sub. 43 e 37 sub. 44. Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pistoia è stato riscontrata, per il citato Pignoramento, la presenza di altra Procedura Esecutiva, la N. 104/2021, che è risultata estinta per inattività delle parti.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 28/12/2023  
Reg. gen. 12301 - Reg. part. 8455  
Quota: 3/6  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il citato Pignoramento è trascritto a favore del Creditore Procedente dell'Esecuzione Immobiliare n. 188/2023, ed è contro i sig.ri ##Cosci, Innocenti e Maestrini# per la quota di proprietà di 1/6 ciascuno.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 19/09/2024  
Reg. gen. 8499 - Reg. part. 5912  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il citato Pignoramento è trascritto a favore del Creditore procedente dell'Esecuzione Immobiliare n. 163/2024, ed è contro i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quora di proprietà di 3/6; quest'ultimo è deceduto il 14/12/2018 e risulta rappresentato dal Curatore dell'Eredità Giacente Avv. Monica Sircana, nominata dal Tribunale di Reggio Emilia.

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pistoia il 31/08/2011

Reg. gen. 7030 - Reg. part. 1020

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Agli immobili in oggetto rappresentati in Sezione B foglio 8 particella 37 sub. 7 e foglio 8 particella 37 sub. 33, è stata attribuita la quota di euro 135.000,00 di cui euro 75.000,00 per capitale.

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni assunte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, gli oneri di cancellazione attualmente sono i seguenti:

Per l'ipoteca volontaria euro 50,00;

Per ogni ipoteca giudiziale euro 59,60 + euro 35,00 + lo 0,50% dell'importo dell'ipoteca;

Per ogni Pignoramento euro 294,00.

Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.

Per il Pignoramento trascritto il 26/07/2021 n. 5060 sopra citato, è stato accertato alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pistoia la presenza di altra Procedura Esecutiva, la N. 104/2021, che è risultata ESTINTA per inattività delle parti.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 04/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 30/03/2007

Reg. gen. 3173 - Reg. part. 773

Quota: 1/1

Importo: € 2.430.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.350.000,00

Rogante: Notaio Alberto Vladimiro Capasso

Data: 27/03/2007

N° repertorio: 72163

N° raccolta: 26339

Note: Grava su immobili rappresentati in sezione B, foglio 8 particelle 37 sub. 1, 37 sub. 2, 37 sub. 3, 37 sub. 4, 37 sub. 5 e Ente Urbano foglio 8 particella 37.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 13/03/2015

Reg. gen. 1721 - Reg. part. 288

Importo: € 170.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 26/02/2015

N° repertorio: 866

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/05/2015

Reg. gen. 3121 - Reg. part. 563

Importo: € 130.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 104.232,78

Rogante: Tribunale di Prato

Data: 27/04/2015

N° repertorio: 1563

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3534 - Reg. part. 628

Importo: € 107.980,45

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 67.487,78

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 30/04/2015

N° repertorio: 3909

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3535 - Reg. part. 629

Importo: € 32.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.000,00

Rogante: Tribunale di Modena  
Data: 30/04/2015  
N° repertorio: 3864

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
Reg. gen. 3533 - Reg. part. 627  
Importo: € 65.599,58  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.999,74  
Rogante: Tribunale di Modena  
Data: 30/04/2015  
N° repertorio: 3863

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
Reg. gen. 3532 - Reg. part. 626  
Importo: € 57.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 36.000,00  
Rogante: Tribunale di Modena  
Data: 29/04/2015  
N° repertorio: 3801

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 19/06/2015  
Reg. gen. 4140 - Reg. part. 758  
Importo: € 35.200,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.187,90  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 02/03/2015  
N° repertorio: 965

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 14/07/2015  
Reg. gen. 4762 - Reg. part. 880  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 117.980,37  
Rogante: Tribunale di Modena  
Data: 03/07/2015  
N° repertorio: 3769

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 22/07/2015  
Reg. gen. 4986 - Reg. part. 920  
Importo: € 63.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 58.445,29

Rogante: Tribunale di Prato

Data: 05/05/2015

N° repertorio: 743

Note: Alla presente iscrizione vi è Annotazione n. 752 del 10/05/2022 per restrizione di beni e Annotazione n. 2285 del 07/12/2022 anch'essa per restrizione di beni; Anotazioni che non riguardano il bene in oggetto.

- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento

Iscritto a Pistoia il 14/06/2017

Reg. gen. 4724 - Reg. part. 808

Importo: € 101.853,82

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.926,91

Rogante: Equitalia Servizi Riscossione

Data: 13/06/2017

N° repertorio: 684

N° raccolta: 6617

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2021

Reg. gen. 7553 - Reg. part. 5060

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili in oggetto e sulle particelle in Abetone Cutigliano, sezione urbana B, foglio 8, particelle 37 sub. 42, 37 sub. 43 e 37 sub. 44. Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pistoia è stato riscontrata, per il citato Pignoramento, la presenta di altra Procedura Esecutiva, la N. 104/2021, che è risultata estinta per inattività delle parti.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 28/12/2023

Reg. gen. 12301 - Reg. part. 8455

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili oggetto della presente Perizia.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 19/09/2024

Reg. gen. 8499 - Reg. part. 5912

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il citato Pignoramento è trascritto a favore del Creditore procedente dell'Esecuzione Immobiliare n. 163/2024, ed è contro i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quora di proprietà di 3/6;

quest'ultimo è deceduto il 14/12/2018 e risulta rappresentato dal Curatore dell'Eredità  
Giacente Avv. Monica Sircana, nominata dal Tribunale di Reggio Emilia.

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pistoia il 31/08/2011

Reg. gen. 7030 - Reg. part. 1020

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Agli immobili in oggetto rappresentati in Sezione B foglio 8 particella 37 sub. 7 e foglio 8  
particella 37 sub. 33, è stata attribuita la quota di euro 135.000,00 di cui euro 75.000,00 per  
capitale.

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informazioni assunte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, gli oneri di  
cancellazione attualmente sono i seguenti:

Per l'ipoteca volontaria euro 50,00;

Per ogni ipoteca giudiziale euro 59,60 + euro 35,00 + lo 0,50% dell'importo dell'ipoteca;

Per ogni Pignoramento euro 294,00.

Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle  
relative note di annotamento da presentarsi su supporto informatico.

Per il Pignoramento trascritto il 26/07/2021 n. 5060 sopracitato, è stato accertato alla Cancelleria  
delle Esecuzioni Immobiliari di Pistoia la presenza di altra Procedura Esecutiva, la N. 104/2021, che è  
risultata estinta per inattività delle parti.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA  
CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

L'immobile in oggetto ricade, nel vigente Piano Operativo Comunale del Comune di Abetone  
Cutigliano, in zona "B1": Aree di saturazione edilizia; zona regolamentata dall'art. 41 delle Disposizioni  
Normative allegate allo stesso strumento urbanistico.

L'immobile oggetto di stima ricade inoltre in zona soggetta a vincolo paesagistico di cui al D.Lgs.  
42/2004, in zona a vincolo idrogeologico e vincolo forestale.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

L'immobile in oggetto ricade, nel vigente Piano Operativo Comunale del Comune di Abetone Cutigliano, in zona "B1": Aree di saturazione edilizia; zona regolamentata dall'art. 41 delle Disposizioni Normative allegate allo stesso strumento urbanistico.

L'immobile oggetto di stima inoltre ricade in zona soggetta a vincolo paesagistico di cui al D.Lgs. 42/2004, in zona a vincolo idrogeologico e vincolo forestale.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

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

Dai controlli eseguiti presso gli uffici competenti del Comune di Abetone Cutigliano, il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato e trasformato a seguito dei seguenti permessi edilizi rilasciati e/o presentati al Comune di Abetone:

Licenza di costruzione n. 31/71 del 23/09/1971;

Licenza di costruzione n. 14/75 del 17/04/1975;

Abitabilità n. 6/78 del 28/09/1978;

Concessione Edilizia n. 35/89 del 21/11/1989;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 31 del 30/05/2000;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 26 del 11/10/2007;

Denuncia Inizio Attività Asseverata n. 103/2007 (protocollo n. 8852 del 22/10/2007);

Denuncia Inizio Attività Asseverata n. 151/2010 (protocollo n. 8102 del 02/12/2010), a variante della DIA precedente n. 103/2007;

A seguito dell'ultima citata DIA (n. 151/2010), è stata presentata Attestazione di Abitabilità - Agibilità n. 106/2011 del 13/10/2011 (protocollo n. 6765/11).

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie ed in particolare con la Denuncia Inizio Attività n. 151/2010, è stata riscontrata un'irregolarità edilizia fuori dalle tolleranze di legge e consistente in una altezza interna minore in una porzione dei vani abitativi; difformità comunque rientrante nei parametri igienico-sanitari e di regolamento edilizio.

Tale difformità può essere regolarizzata con la presentazione di idonea pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'articolo 209 L.R.T. 10/11/2014 n. 65. Dai colloqui avuti con il Tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Abetone Cutigliano, le spese per una eventuali pratica risultano pari a circa euro 1.500,00 (sanzione e diritti di segreteria), a cui vanno aggiunte le spese tecniche per la redazione della citata pratica stimabili approssimativamente in euro 2.000,00; Per un totale quindi di circa euro 3.500,00.

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

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBIcato A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA,  
VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

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

Per la presente sezione vedasi quanto riportato per il Bene n. 1.

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

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

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA  
CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

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

***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.300,00

Il fabbricato condominiale è denominato Condominio La Consuma.

L'amministrazione è affidata all'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; Dai colloqui avuti con il citato Amministratore, per l'unità immobiliare in oggetto la spesa media annua è di circa euro 650,00.

Non risultano deliberate spese per opere straordinarie.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

---

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

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.300,00

Per la presente sezione vedasi quanto riportato per il Bene n. 1.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località La Consuma, Via del Brennero SNC , piano S1  
Piena proprietà su porzione di fabbricato condominiale a destinazione residenziale composto da dodici unità abitative oltre accessori, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano, località La Consuma, via del Brennero snc. In particolare il bene in oggetto è costituito da una unità ad uso abitazione, con accesso autonomo dall'esterno, situata al piano seminterrato e composta da ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera. All'abitazione si accede dalla via pubblica mediante rampa e corte a comune con altre unità immobiliari. La zona ove ricade il fabbricato è caratterizzata da insediamenti prettamenti residenziali finalizzati al soggiorno invernale ed estivo. Il centro dell'Abetone, famosa zona turistica, ove sono presenti tutti i principali servizi ed infrastrutture cittadine, dista poco più di 1 Km. dal bene in questione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 37, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 54.890,00

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire la valutazione dell'immobile con metodo "sintetico comparativo" con riferimento al metro quadrato convenzionale (parametro utilizzato nelle compravendite e nelle valutazioni ordinarie).

La valutazione e determinazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata attraverso indagini di mercato ricercando i valori economici-estimativi da prendere come riferimento.

In particolare si è tenuto conto delle quotazioni espresse nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), dalle quotazioni espresse dal sito BorsinoImmobiliare.it, dai valori assunti da operatori del settore con annunci di vendita del mercato immobiliare (agenzie immobiliari e professionisti), e dei valori ricavati da atti di trasferimento.

Nello specifico, come valori di riferimento da considerare per la valutazione in oggetto, il sottoscritto ha preso in considerazione i seguenti dati come valori comparabili:

1- Atto di Compravendita relativo ad immobile posto nello stesso complesso immobiliare residenziale, costituito da abitazione al piano primo e secondo con caratteristiche simili a quello in oggetto ancorchè di diversa dimensione, stipulato dal notaio Antonio Marrese di Pistoia in data 31/01/2023, prezzo dichiarato euro 160.000,00 per una superficie convenzionale pari a circa MQ 110, che genera un valore al mq. di circa euro 1.450,00; da considerare che per esposizione e collocazione (piano primo e secondo), il valore unitario ottenuto va ragguagliato in difetto.

2- Annuncio di vendita relativo ad abitazione in vendita in zona simile a quella ove si trova l'immobile in oggetto, di dimensioni pressochè uguali, in vendita con mandato all'agenzia "Immobiliare Ioverno" di San Marcello Piteglio con annuncio su TrovaCasa; Prezzo richiesto euro 63.000 per una superficie di circa mq 56, che genera un valore unitario al mq. pari a circa euro 1.100.

3- Annuncio di vendita relativo ad appartamento in vendita nello stesso Comune non molto distante dalla zona ove ricade l'immobile in oggetto, di dimensioni leggermente superiori, in vendita con mandato all'agenzia "Immobiliare Bartolotti" di Abetone Cutigliano con annuncio su TrovaCasa; Prezzo richiesto euro 75.000 che, in base alla superficie di circa mq 63, genera un valore al mq. di circa euro 1.200.

4- Annuncio di vendita relativo ad appartamento in vendita nello stesso Comune in zona simile a quella ove ricade l'immobile in oggetto, di dimensioni leggermente superiori, in vendita con mandato all'agenzia "Immobiliare Bartolotti" di Abetone Cutigliano con annuncio su Immobiliare.it; Prezzo richiesto euro 63.000 che, in base alla superficie di circa mq 68, genera un valore al mq. di circa euro 900.

5- Sito Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare): Per la zona periferica "Boscolungo, Ponte Lime, Consuma, Motte, Regine", per la destinazione residenziale con tipologia "abitazioni civili" riporta un valore minimo di euro 1.100,00/mq..

6- Sito Borsinoimmobiliare.it: Per la zona "Abetone Boscolungo, Ponte Lime, Consuma, Motte", riporta un valore minimo per stabili in 2° fascia pari ad euro 1.134,00/mq..

#### CONCLUSIONI:

In base all'indagine di mercato effettuata attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti sopraccitati, considerando che il valore unitario finale di stima, funzionario alla presente valutazione, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobilee di tutti i coefficienti correttivi di idonea adozione.

Considerato quanto sopra, il sottoscritto ha determinato un valore al MQ convenzionale pari ad euro 1.100,00.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località La Consuma, Via del Brennero SNC , piano S1

Piena proprietà su porzione di immobile condominiale a destinazione residenziale composto da dodici unità abitative oltre accessori, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano, località La Consuma, via del Brennero snc. In particolare il bene in oggetto è costituito da un posto auto scoperto situato sul retro dell'edificio e specificatamente il quarto posto auto a sinistra per chi si immette nello spazio di manovra comune al piano seminterrato, raggiungibile dalla via pubblica da rampa di accesso anch'essa comune. La zona ove ricade il fabbricato è caratterizzata da insediamenti prettamenti residenziali finalizzati al soggiorno invernale ed estivo. Il centro dell'Abetone, famosa zona turistica, ove sono presenti tutti i principali servizi ed infrastrutture cittadine, dista poco più di 1 Km. dal bene in questione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 37, Sub. 33, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.280,00

Tenuto conto quanto riportato nella sezione "Stima" per il Bene n. 1; in base all'indagine di mercato effettuata attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti, il sottoscritto ha determinato un valore al mq. pari ad euro 330,00; (ovvero si è considerato il 30% del valore unitario dato all'abitazione di cui al bene n. 1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Abetone Cutigliano (PT) - Località La Consuma, Via del Brennero SNC , piano S1	49,90 mq	1.100,00 €/mq	€ 54.890,00	100,00%	€ 54.890,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Abetone Cutigliano (PT) - Località La Consuma, Via del Brennero SNC , piano S1	16,00 mq	330,00 €/mq	€ 5.280,00	100,00%	€ 5.280,00
Valore di stima:					€ 60.170,00

Valore di stima: € 60.170,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Altro	12000,00	€
-------	----------	---

**Valore finale di stima: € 48.170,00**

Il deprezzamento di cui sopra è relativo viene applicato in considerazione di quanto segue:

- Costo da sostenere per eseguire le opere per il completamento degli impianti e delle finiture interne per rendere l'immobile finito ed utilizzabile;
- Spese per regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio; ovvero per diritti, sanzioni e spese tecniche per la redazione delle pratiche necessarie;
- Oneri condominiali per l'anno in corso ed il precedente.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LA PRESENTE PERIZIA DI STIMA RIGUARDA I BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 188/2023 CHE E' STATA RIUNITA CON LA N. 163/2024 CON PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE 17/10/2024.

I beni per la sua conformazione e consistenza non risultano divisibili.  
Per il resto nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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

Monsummano Terme, li 07/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Milione Andrea

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita notaio Gennaro Galdo del 13/07/2011.
- ✓ N° 2 Foto - N. 20 fotografie interne ed esterne.
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Foglio 8 sez. B di Abetone Cutigliano.
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure storiche mappale 37 sub. 7 (Comune di Abetone Cutigliano e precedente Comune di Abetone).

- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure storiche mappale 37 sub. 33 (Comune di Abetone Cutigliano e precedente Comune di Abetone).
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico catastale mappale 37.
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Eleco subalterni catastale mappale 37.
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Planimetria catastale abitazione mappale 37 sub. 7.
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Planimetria catastale posto auto mappale 37 sub. 33.
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Denuncia Inizio Attività prot. 8102/2010 - Variante alla D.I.A. prot. 8852/2007.
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Elaborati grafici D.I.A. prot. 8102/2010.
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - Attestazione Asseverata di Agibilità presentata il 13/10/2011 prot. 6765/2011 pratica n. 2011/106.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto di Piano Operativo Comunale e relative Norme Tecniche di Attuazione.
- ✓ N° 14 Altri allegati - Comunicazione incarico ed inizio operazioni peritali con avviso di ricevimento.
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per immobili (foglio 8 mappali 37 sub. 7 e sub. 33 in Comune di Abetone Cutigliano e in Comune di Abetone).
- ✓ N° 16 Altri allegati - Risposta Agenzia delle Entrate su richiesta presenza atti di locazione e/o comodati.
- ✓ N° 17 Altri allegati - Atti, annunci e quotazioni immobiliari relativi ai comparabili ed alle fonti di valutazioni.
- ✓ N° 18 Altri allegati - Immagine Google Maps con indicazione della posizione dell'immobile.

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località La Consuma, Via del Brennero SNC , piano S1  
Piena proprietà su porzione di fabbricato condominiale a destinazione residenziale composto da dodici unità abitative oltre accessori, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano, località La Consuma, via del Brennero snc. In particolare il bene in oggetto è costituito da una unità ad uso abitazione, con accesso autonomo dall'esterno, situata al piano seminterrato e composta da ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera. All'abitazione si accede dalla via pubblica mediante rampa e corte a comune con altre unità immobiliari. La zona ove ricade il fabbricato è caratterizzata da insediamenti prettamenti residenziali finalizzati al soggiorno invernale ed estivo. Il centro dell'Abetone, famosa zona turistica, ove sono presenti tutti i principali servizi ed infrastrutture cittadine, dista poco più di 1 Km. dal bene in questione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 37, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade, nel vigente Piano Operativo Comunale del Comune di Abetone Cutigliano, in zona "B1": Aree di saturazione edilizia; zona regolamentata dall'art. 41 delle Disposizioni Normative allegate allo stesso strumento urbanistico. L'immobile oggetto di stima ricade inoltre in zona soggetta a vincolo paesagistico di cui al D.Lgs. 42/2004, in zona a vincolo idrogeologico e vincolo forestale.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Abetone Cutigliano (PT) - Località La Consuma, Via del Brennero SNC , piano S1  
Piena proprietà su porzione di immobile condominiale a destinazione residenziale composto da dodici unità abitative oltre accessori, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano, località La Consuma, via del Brennero snc. In particolare il bene in oggetto è costituito da un posto auto scoperto situato sul retro dell'edificio e specificatamente il quarto posto auto a sinistra per chi si immette nello spazio di manovra comune al piano seminterrato, raggiungibile dalla via pubblica da rampa di accesso anch'essa comune. La zona ove ricade il fabbricato è caratterizzata da insediamenti prettamenti residenziali finalizzati al soggiorno invernale ed estivo. Il centro dell'Abetone, famosa zona turistica, ove sono presenti tutti i principali servizi ed infrastrutture cittadine, dista poco più di 1 Km. dal bene in questione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 37, Sub. 33, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade, nel vigente Piano Operativo Comunale del Comune di Abetone Cutigliano, in zona "B1": Aree di saturazione edilizia; zona regolamentata dall'art. 41 delle Disposizioni Normative allegate allo stesso strumento urbanistico. L'immobile oggetto di stima inoltre ricade in zona soggetta a vincolo paesagistico di cui al D.Lgs. 42/2004, in zona a vincolo idrogeologico e vincolo forestale.

**Prezzo base d'asta: € 48.170,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 188/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.170,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Località La Consuma, Via del Brennero SNC , piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 37, Sub. 7, Categoria A3	<b>Superficie</b>	49,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero fabbricato cui l'unità in oggetto è porzione, è stato ristrutturato intorno al 2011 e si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. L'abitazione, al momento dell'accesso, è risultata disabitata ed in stato di abbandono; in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione con la presenza di evidenti tracce di umidità di risalita in quasi tutte le pareti. Inoltre l'appartamento è privo di alcune finiture interne e gli impianti risultano in parte non completati e privi di accessori fondamentali. In sostanza, brevemente, l'appartamento si presenta nelle seguenti condizioni: L'impianto di riscaldamento è privo di caldaia e di tutti i termosifoni; Il bagno è mancante di tutti i sanitari e di parte delle rubinetterie; l'impianto elettrico è incompleto ovvero mancano tutte le prese, gli interruttori ed i quadri elettrici. Come detto, alcune porzioni dell'intonaco interno ed esterno, risultano, nella parte più bassa, in fase di deterioramento per la presenza di umidità di risalita. Le aperture esterne risultano avere le tapparelle di legno completamente danneggiate. In sostanza, l'intero appartamento, per essere utilizzato, necessita di un intervento integrale di manutenzione straordinaria. Per una migliore comprensione dello stato in cui versa il bene in oggetto, si rimanda a quanto rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su porzione di fabbricato condominiale a destinazione residenziale composto da dodici unità abitative oltre accessori, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano, località La Consuma, via del Brennero snc. In particolare il bene in oggetto è costituito da una unità ad uso abitazione, con accesso autonomo dall'esterno, situata al piano seminterrato e composta da ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno e camera. All'abitazione si accede dalla via pubblica mediante rampa e corte a comune con altre unità immobiliari. La zona ove ricade il fabbricato è caratterizzata da insediamenti prettamenti residenziali finalizzati al soggiorno invernale ed estivo. Il centro dell'Abetone, famosa zona turistica, ove sono presenti tutti i principali servizi ed infrastrutture cittadine, dista poco più di 1 Km. dal bene in questione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Abetone Cutigliano (PT) - Località La Consuma, Via del Brennero SNC , piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 37, Sub. 33, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Per la presente sezione vedasi quanto riportato per il Bene n. 1. Comunque, per una migliore comprensione dello stato in cui versa il bene in oggetto, si rimanda a quanto rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.		

<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà su porzione di immobile condominiale a destinazione residenziale composto da dodici unità abitative oltre accessori, ubicato in Comune di Abetone Cutigliano, località La Consuma, via del Brennero snc. In particolare il bene in oggetto è costituito da un posto auto scoperto situato sul retro dell'edificio e specificatamente il quarto posto auto a sinistra per chi si immette nello spazio di manovra comune al piano seminterrato, raggiungibile dalla via pubblica da rampa di accesso anch'essa comune. La zona ove ricade il fabbricato è caratterizzata da insediamenti prettamenti residenziali finalizzati al soggiorno invernale ed estivo. Il centro dell'Abetone, famosa zona turistica, ove sono presenti tutti i principali servizi ed infrastrutture cittadine, dista poco più di 1 Km. dal bene in questione.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 30/03/2007

Reg. gen. 3173 - Reg. part. 773

Quota: 1/1

Importo: € 2.430.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.350.000,00

Rogante: Notaio Alberto Vladimiro Capasso

Data: 27/03/2007

N° repertorio: 72163

N° raccolta: 26339

Note: Grava su immobili rappresentati in sezione B, foglio 8 particelle 37 sub. 1, 37 sub. 2, 37 sub. 3, 37 sub. 4, 37 sub. 5 e Ente Urbano foglio 8 particella 37.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 13/03/2015

Reg. gen. 1721 - Reg. part. 288

Importo: € 170.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.000,00

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 26/02/2015

N° repertorio: 866

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 06/05/2015

Reg. gen. 3121 - Reg. part. 563

Importo: € 130.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 104.232,78

Rogante: Tribunale di Prato

Data: 27/04/2015

N° repertorio: 1563

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3533 - Reg. part. 627

Importo: € 65.599,58

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

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

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.999,74  
Rogante: Tribunale di Modena  
Data: 30/04/2015  
N° repertorio: 3863

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
Reg. gen. 3532 - Reg. part. 626  
Importo: € 57.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 36.000,00  
Rogante: Tribunale di Modena  
Data: 29/04/2015  
N° repertorio: 3801

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
Reg. gen. 3534 - Reg. part. 628  
Importo: € 107.980,45  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 67.487,78  
Rogante: Tribunale di Modena  
Data: 30/04/2015  
N° repertorio: 3909

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
Reg. gen. 3535 - Reg. part. 629  
Importo: € 32.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 20.000,00  
Rogante: Tribunale di Modena  
Data: 30/04/2015  
N° repertorio: 3864

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 19/06/2015  
Reg. gen. 4140 - Reg. part. 758  
Importo: € 35.200,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 35.187,90  
Rogante: Tribunale di Lucca  
Data: 02/03/2015  
N° repertorio: 965

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 14/07/2015  
Reg. gen. 4762 - Reg. part. 880

Importo: € 140.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 117.980,37

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 03/07/2015

N° repertorio: 3769

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/07/2015

Reg. gen. 4986 - Reg. part. 920

Importo: € 63.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 58.445,29

Rogante: Tribunale di Prato

Data: 05/05/2015

N° repertorio: 743

Note: Alla presente iscrizione vi è Annotazione n. 752 del 10/05/2022 per restrizione di beni e Annotazione n. 2285 del 07/12/2022 anch'essa per restrizione di beni; Anotazioni che non riguardano il bene in oggetto.

- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento

Iscritto a Pistoia il 14/06/2017

Reg. gen. 4724 - Reg. part. 808

Importo: € 101.853,82

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.926,91

Rogante: Equitalia Servizi Riscossione

Data: 13/06/2017

N° repertorio: 684

N° raccolta: 6617

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2021

Reg. gen. 7553 - Reg. part. 5060

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili in oggetto e sulle particelle rappresentanti le parti comuni, sezione urbana B, foglio 8, particelle 37 sub. 42, 37 sub. 43 e 37 sub. 44. Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pistoia è stato riscontrata, per il citato Pignoramento, la presenza di altra Procedura Esecutiva, la N. 104/2021, che è risultata estinta per inattività delle parti.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 28/12/2023

Reg. gen. 12301 - Reg. part. 8455

Quota: 3/6

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il citato Pignoramento è trascritto a favore del Creditore Procedente dell'Esecuzione Immobiliare n. 188/2023, ed è contro i sig.ri ##Cosci, Innocenti e Maestrini# per la quota di proprietà di 1/6 ciascuno.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 19/09/2024

Reg. gen. 8499 - Reg. part. 5912

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il citato Pignoramento è trascritto a favore del Creditore procedente dell'Esecuzione Immobiliare n. 163/2024, ed è contro i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quora di proprietà di 3/6; quest'ultimo è deceduto il 14/12/2018 e risulta rappresentato dal Curatore dell'Eredità Giacente Avv. Monica Sircana, nominata dal Tribunale di Reggio Emilia.

### Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pistoia il 31/08/2011

Reg. gen. 7030 - Reg. part. 1020

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Agli immobili in oggetto rappresentati in Sezione B foglio 8 particella 37 sub. 7 e foglio 8 particella 37 sub. 33, è stata attribuita la quota di euro 135.000,00 di cui euro 75.000,00 per capitale.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ABETONE CUTIGLIANO (PT) - LOCALITÀ LA CONSUMA, VIA DEL BRENNERO SNC , PIANO S1**

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario

Iscritto a Pistoia il 30/03/2007

Reg. gen. 3173 - Reg. part. 773

Quota: 1/1

Importo: € 2.430.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.350.000,00

Rogante: Notaio Alberto Vladimiro Capasso

Data: 27/03/2007

N° repertorio: 72163

N° raccolta: 26339

Note: Grava su immobili rappresentati in sezione B, foglio 8 particelle 37 sub. 1, 37 sub. 2, 37 sub. 3, 37 sub. 4, 37 sub. 5 e Ente Urbano foglio 8 particella 37.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 13/03/2015  
Reg. gen. 1721 - Reg. part. 288  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: Tribunale di Modena  
Data: 26/02/2015  
N° repertorio: 866
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 06/05/2015  
Reg. gen. 3121 - Reg. part. 563  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 104.232,78  
Rogante: Tribunale di Prato  
Data: 27/04/2015  
N° repertorio: 1563
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
Reg. gen. 3533 - Reg. part. 627  
Importo: € 65.599,58  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 40.999,74  
Rogante: Tribunale di Modena  
Data: 30/04/2015  
N° repertorio: 3863
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
Reg. gen. 3532 - Reg. part. 626  
Importo: € 57.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 36.000,00  
Rogante: Tribunale di Modena  
Data: 29/04/2015  
N° repertorio: 3801
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Pistoia il 25/05/2015  
Reg. gen. 3534 - Reg. part. 628  
Importo: € 107.980,45  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 67.487,78

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 30/04/2015

N° repertorio: 3909

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 25/05/2015

Reg. gen. 3535 - Reg. part. 629

Importo: € 32.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.000,00

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 30/04/2015

N° repertorio: 3864

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 19/06/2015

Reg. gen. 4140 - Reg. part. 758

Importo: € 35.200,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 35.187,90

Rogante: Tribunale di Lucca

Data: 02/03/2015

N° repertorio: 965

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 14/07/2015

Reg. gen. 4762 - Reg. part. 880

Importo: € 140.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 117.980,37

Rogante: Tribunale di Modena

Data: 03/07/2015

N° repertorio: 3769

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 22/07/2015

Reg. gen. 4986 - Reg. part. 920

Importo: € 63.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 58.445,29

Rogante: Tribunale di Prato

Data: 05/05/2015

N° repertorio: 743

Note: Alla presente iscrizione vi è Annotazione n. 752 del 10/05/2022 per restrizione di beni e

Annotazione n. 2285 del 07/12/2022 anch'essa per restrizione di beni; Anotazioni che non riguardano il bene in oggetto.

- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento

Iscritto a Pistoia il 14/06/2017

Reg. gen. 4724 - Reg. part. 808

Importo: € 101.853,82

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 50.926,91

Rogante: Equitalia Servizi Riscossione

Data: 13/06/2017

N° repertorio: 684

N° raccolta: 6617

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 26/07/2021

Reg. gen. 7553 - Reg. part. 5060

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili in oggetto e sulle particelle in Abetone Cutigliano, sezione urbana B, foglio 8, particelle 37 sub. 42, 37 sub. 43 e 37 sub. 44. Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pistoia è stato riscontrata, per il citato Pignoramento, la presenta di altra Procedura Esecutiva, la N. 104/2021, che è risultata estinta per inattività delle parti.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 28/12/2023

Reg. gen. 12301 - Reg. part. 8455

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Grava sugli immobili oggetto della presente Perizia.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Pistoia il 19/09/2024

Reg. gen. 8499 - Reg. part. 5912

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il citato Pignoramento è trascritto a favore del Creditore procedente dell'Esecuzione Immobiliare n. 163/2024, ed è contro i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quora di proprietà di 3/6; quest'ultimo è deceduto il 14/12/2018 e risulta rappresentato dal Curatore dell'Eredità Giacente Avv. Monica Sircana, nominata dal Tribunale di Reggio Emilia.

**Annotazioni a iscrizioni**



- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Pistoia il 31/08/2011  
Reg. gen. 7030 - Reg. part. 1020

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Agli immobili in oggetto rappresentati in Sezione B foglio 8 particella 37 sub. 7 e foglio 8 particella 37 sub. 33, è stata attribuita la quota di euro 135.000,00 di cui euro 75.000,00 per capitale.

