
TRIBUNALE DI PISTOIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cipriani Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 1	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 2	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 3	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 4	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 5	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 6	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 7	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 8	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 9	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 10.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 11.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 12.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. 13.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.

INCARICO

In data 06/06/2022, il sottoscritto Geom. Cipriani Lucia, con studio in Corso Antonio Gramsci, 59 - 51100 - Pistoia (PT), email luciacipriani@tiscalinet.it, PEC lucia.cipriani@geopec.it, Tel. 0573 368670, Fax 0573 368670, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto , piano T - 1°
- **Bene N° 2** - Vivaio ubicato a Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto
- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Via di Forramoro cm, piano T -1°
- **Bene N° 5** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via del Forramoro
- **Bene N° 6** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12/A, piano T -1°
- **Bene N° 7** - Capannone ubicato a Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12, piano Terra Primo
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via di Forramoro cm
- **Bene N° 9** - Capannone ubicato a Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12, piano Terra
- **Bene N° 10** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12
- **Bene N° 11** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Buraccia e Pacinotta
- **Bene N° 12** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Croce Acqualunga
- **Bene N° 13** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Toscana
- **Bene N° 14** - Capannone ubicato a Pistoia (PT) - Via Pratese, piano Terra
- **Bene N° 15** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Buraccia e Pacinotta
- **Bene N° 16** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via del Forramoro

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto , piano T - 1°

DESCRIZIONE

Trattasi di un vecchio edificio rurale libero su quattro lati, sviluppato su due piani fuori terra e composto da due unità abitative oltre locali accessori agricoli, corredato da annessi esterni, quali rimesse agricole e piccolo manufatto ex forno, oltre ampia corte circostante avente accesso da uno stradale poderale che insiste su altra proprietà del debitore (bene 2 Lotto 2) e che si diparte dalla via Papini (ex strada comunale di Lischeto).

Detto fabbricato risulta suddiviso internamente in tre unità immobiliari così formate:

1. Unità abitativa posta su due piani (sul lato est dell'intero edificio), con accesso indipendente dalla corte antistante, composta al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno e da una cucina oltre vano scala con sottoscala/disimpegno di accesso ai restanti ampi locali ad uso cantina di cui uno con accesso carrabile, mentre il piano primo risulta composto da cinque vani di media e ampia metratura, oltre locale w.c. e disimpegni, corredata anche dal piccolo manufatto esterno, ex forno, parzialmente diruto;
2. Unità abitativa posta su due piani (porzione centrale dell'intero edificio), con accesso indipendente dalla corte antistante, composta al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno e da un'ampia cucina oltre locale cantina adiacente e vano scala di accesso al piano primo composto da quattro vani di ampia metratura oltre locale w.c. e disimpegno/corridoio collegato all'adiacente unità e sicuramente comunicanti fin dall'origine;
3. Unità ad uso deposito, ex stalla ed ex fienile, su due piani (sul lato ovest dell'intero edificio), composta al piano terra da un ampio locale con accesso indipendente dalla corte antistante e da altri due locali, oggi ad uso deposito (ex stalla), con accesso carrabile, mentre il piano primo ex fienile risulta accessibile sia dall'esterno che dall'interno tramite botola mediante l'ausilio di scala amovibile; Il manufatto esterno, quale annesso distaccato ad un solo piano fuori terra, risulta suddiviso in due unità ad uso rimessa, entrambe dotate di accesso carrabile. La più piccola è formata da un unico ambiente mentre la seconda è composta da un ampio locale e da un piccolo vano accessorio avente accesso solo dall'esterno.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 4 Ottobre 2022 come da Verbale allegato alla presente.

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

L'intero lotto confina su tutti i lati con altre proprietà dell'esecutato quali Beni riferiti nel Lotto 2;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (lato est)	183,40 mq	229,40 mq	1	229,40 mq	0,00 m	Terra Primo
Cantine (abitazione lato est)	98,00 mq	114,00 mq	0.5	57,00 mq	3,25 m	Terra
Abitazione (centrale)	188,00 mq	230,00 mq	1	230,00 mq	0,00 m	Terra Primo
Cantina (abitazione centrale)	18,00 mq	23,80 mq	0.5	11,90 mq	3,20 m	Terra
Locali di deposito (unità separata)	191,00 mq	235,00 mq	1	235,00 mq	0,00 m	Terra primo
Rimessa	49,60 mq	62,60 mq	0.5	31,30 mq	3,35 m	Terra
Rimessa	21,00 mq	31,00 mq	0.5	15,50 mq	3,35 m	Terra
Corte comune	1300,00 mq	1300,00 mq	0.02	26,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				836,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				836,10 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Le altezze dei vani ai piani terra variano da ml.3,40 a ml.3,55 mentre le altezze dei vani ai primi piani variano da ml. 2,35 a 2,60 minima (in gronda) e da ml. 3,75 a 4,10 massima (al colmo);

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	111	3		A7	1°	10,5	303 mq	1274,36 €	T - 1°	
	33	4	3		A3	3°	11	239 mq	511,29 €	T - 1°	111 SUB.2
	33	4	2		C2	4	193	229 mq	239,22 €	T - 1°	
	33	4	4		C6	4°	50	62 mq	209,17 €	T	
	33	4	5		C6	4°	25	31 mq	104,58 €	T	

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	
33	111				ENTE URBANO		00.06.70 mq				
33	4				ENTE URBANO		00.11.30 mq				

Corrispondenza catastale

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

Le unità immobiliari sopra identificate sono state accatastate mediante COSTITUZIONE del 12/12/2012 Pratica n. PT0149419 in atti dal 12/12/2012 COSTITUZIONE (n. 2264.1/2012) in data 12.12.2012 - con annotazione di accertata ruralità';

La corte comune a tutte le unità immobiliari sopra identificate è rappresentata dal mappale 4 sub.1 e dal mappale 111 sub. 1, quali beni comuni non censibili a tutti i subalterni del mappale 4 e 111, come meglio individuata nell'elaborato planimetrico protocollo n. PT0149419 del 12.12.2012;

Le planimetrie sopra riferite corrispondono in generale ai luoghi.

Ai fini storico catastali si precisa che le suddette particelle 4 e 111 iscritte al C.T. passano da fabbricati rurali a enti urbani con Tipo Mappale del 09/12/2011 Pratica n. PT0155186 in atti dal 09/12/2011 presentato il 07/12/2011 (n.155186.1/2011);



STATO CONSERVATIVO

L'intero edificio formato dalle unità sopra descritte risulta, in generale, in scarso stato di conservazione non essendo abitato da diversi anni, buona parte della copertura dell'edificio principale è stata puntellata per evitare crolli, come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

PARTI COMUNI

Le parti comuni alle unità formanti l'edificio principale sono quelle richiamate all'art.1117 del Codice Civile.

Risulta altresì a comune a tutte le unità formanti il Lotto in esame la corte circostante identificata dai subb. 1 dei mappali 4 e 111 del foglio 33;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La tipologia costruttiva dell'edificio principale è quella tipica dell'epoca di costruzione, con struttura in muratura mista di pietrame e mattoni, solai di piano in parte in struttura lignea ed in parte in longarine e voltine con mezzane di cotto, solai di copertura in struttura lignea con sovrastante manto di coppi e tegole; le aperture sono tutte riquadrate in pietra e gli ampi vani con accesso carrabile sono stati realizzati ad arco con mattoni di laterizio; le pavimentazioni interne sono principalmente in mezzane di cotto e le scale sono formate da gradini di pietra.

L'intero edificio necessita di un completo risanamento e/ristrutturazione anche per quando riguarda gli impianti tecnologici ad oggi assenti o comunque inadeguati;

L'annesso esterno distaccato, anch'esso realizzato in epoca remota, è stato costruito in muratura mista di mattoni e pietrame con solaio di copertura in struttura lignea ed attualmente coperto con pannelli ondulati cementizi; lo stato di conservazione rilevato è molto scarso, necessità di un radicale restauro;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1951	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CATALANO	10/11/1951		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pistoia	24/11/1951	945	3837
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/1982	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testata in morte di Pieri Alfredo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/03/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.Immob.	27/05/1983		2109
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pistoia	02/09/1982	53	981		
Dal 08/02/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paola Chiostrini	08/02/2005	89036	7838
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.Immob.	09/03/2005	2243	1401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pistoia	06/03/2005	882			

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.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

Si precisa che non sono state rilevate le accettazioni di eredità da parte di tutti gli eredi di Pieri Alfredo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 14/02/2019
Reg. gen. 1197 - Reg. part. 162
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche sul bene 4 e sul bene 6.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019
Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020

Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020

Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020

Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del Tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713

Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

Nell'ambito del vigente strumento urbanistico del Comune di Montale - Piano Operativo approvato con DCC n. 19 del 06/04/2019 - l'intero lotto ricade all'interno del territorio rurale sud EP2, l'edificio principale è stato classificato in classe 2 di cui all'art.42 delle vigenti NTA, mentre la porzione distaccata (edificio secondario) risulta non classificato ma esistente al 1954 di cui all'art.44 delle vigenti NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio comunale non sono state rilevate pratiche edilizie inerenti l'edificio in esame.

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.

I luoghi sono stati verificati ed accertati nella loro consistenza come corrispondenti alle planimetrie catastali in atti, quali unici elaborati rilevati, trattandosi di un edificio rurale costruito in epoca remota e la cui ruralità è stata accertata a seguito dell'aggiornamento degli atti catastali come richiamati al link medesimo.

È stata altresì rilevata una generale corrispondenza dell'attuale conformazione degli immobili con quanto presente nella mappa catastale in visura nonché con quella d'impianto.

Ai fini urbanistici, con riferimento alla normativa comunale vigente si rileva che l'intero fabbricato potrà subire il cambio di destinazione da rurale a civile previa il pagamento degli oneri comunali previsti per l'anno 2023 e pari ad €.19,76/mc di volume utile.

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Vivaio ubicato a Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto



DESCRIZIONE

Trattasi di un vasto appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico con produzione di piante in pieno campo ed in minima parte in vasetteria, composto da più particelle formanti un unico corpo di forma irregolare, in parte adiacenti e limitrofe al bene 1 (lotto 1) ed attestanti per buona parte sulla strada comunale che consente di accedervi direttamente nonchè di raggiungere i terreni più interni per mezzo di stradello poderale esistente su porzione della particella 109 del foglio 31 e della particella 273 del foglio 33; stradello poderale gravato da servitù di passo anche a favore del bene 1.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 4 Ottobre 2022 come da Verbale di sopralluogo in allegato alla presente.

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



L'intero lotto confina a nord con proprietà **** Omissis **** , a sud e sud-est con strada comunale di Lischeto ora Via Papini, ad ovest con il Torrente Settola, salvo se altri e più recenti confini;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	60387,00 mq	60387,00 mq	0.95	57367,65 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				57367,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57367,65 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di un vasto appezzamento formato da più particelle contigue si può apprezzare un eventuale divisibilità senza deprezzamento dello stesso.

Il coefficiente di riduzione è stato applicato in considerazione delle superfici destinate alla viabilità interna e ad aree non sfruttate o non sfruttabili.

DATI CATASTALI

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
31	252				Frutteto	U	00.00.45 mq	1,13 €	0,38 €	
31	254				Frutteto	U	00.05.75 mq	14,48 €	4,9 €	
31	258				Frutteto	U	00.00.80 mq	2,01 €	0,68 €	
31	262				Frutteto	U	00.24.30 mq	61,18 €	20,71 €	
31	260				VIVAIO	U	00.01.50 mq	3,87 €	1,28 €	
31	265				Frutteto	U	00.03.37 mq	8,48 €	2,87 €	
31	267				Frutteto	U	00.05.65 mq	14,23 €	4,81 €	
31	269				Frutteto	U	00.15.90 mq	40,03 €	13,55 €	
31	270				Frutteto	U	00.04.90 mq	12,34 €	4,18 €	

31	271				Frutteto	U	01.26.15 mq	317,61 €	107,5 €	
31	272				Frutteto	U	00.02.25 mq	5,66 €	1,92 €	
31	273				Frutteto	U	00.00.65 mq	1,64 €	0,55 €	
33	1				Frutteto	U	00.13.20 mq	33,23 €	11,25 €	
33	2				Frutteto	U	01.41.90 mq	357,27 €	120,92 €	
33	3				Vigneto	2°	00.15.70 mq	10,28 €	9,73 €	
33	106				Frutteto	U	01.65.60 mq	416,94 €	141,12 €	
33	108				Seminativo	3°	00.14.80 mq	4,84 €	7,64 €	
33	109				Seminativo	1°	00.08.30 mq	5,43 €	5,14 €	
33	160				Frutteto	U	00.28.80 mq	72,51 €	24,54 €	
33	616				Frutteto	U	00.15.70 mq	39,53 €	13,38 €	
33	617				Seminativo arborato	2°	00.03.85 mq	2,33 €	2,29 €	
33	618				Seminativo arborato	2°	00.04.35 mq	2,63 €	2,58 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le qualità di coltura catastale in atti non risultano allineate con quelle esistenti in riferimento alla dichiarazione di parte come da TABELLA DI VARIAZIONE del 01/02/2004 Pratica n.PT0103433 in atti dal 23/09/2004 VARIAZIONE DI COLTURA-VAR.IN ESSERE DAL 01.02.2004-QUALITA'EFFETTIVA DELLE PARTICELLE E' IL VIVAIO (n.12582.1/2004).

Ai fini storici-catastali si precisa quanto segue relativamente alle particelle variate dall'impianto meccanografico (01.09.1971):

- la particella 252 è stata originata dalla ex 48, la particella 254 dalla ex 92, la particella 258 dalla ex 93 , la particella 260 dalla ex 94, tutte mediante frazionamento del 6.6.2002 pratica n.66119 in atti da pari data (n.1131.1/2002);
- la particella 262 è stata originata dalla ex 173 con FRAZIONAMENTO del 06/06/2002 Pratica n. 66119 in atti dal 06/06/2002 (n. 1131.1/2002) a sua volta originata dalla ex 59 con FRAZIONAMENTO in atti dal 23/09/1991 (n.5942.1/1991);
- la particella 265 è stata originata dalla ex 216 con FRAZIONAMENTO del 11/11/2003 Pratica n. 135513 in atti dal 11/11/2003 (n. 2285.1/2003) a sua volta originata dalla ex 59 con FRAZIONAMENTO del 13/12/1996 in atti dal 13/12/1996 (n. 3516.1/1996);
- la particella 267 è stata originata dalla ex 217 con FRAZIONAMENTO del 11/11/2003 Pratica n. 135513 in atti dal 11/11/2003 (n. 2285.1/2003) a sua volta originata dalla ex 172 con FRAZIONAMENTO del 13/12/1996 in atti dal 13/12/1996 (n. 3516.2/1996) la quale è derivata dalla ex 59 da FRAZIONAMENTO in atti dal 23/09/1991 (n.5942.1/1991);
- la particella 269 è stata originata dalla ex 256 mediante FRAZIONAMENTO del 11/11/2003 Pratica n.

135513 in atti dal 11/11/2003 (n. 2285.1/2003) a sua volta originata dalla ex 93 con frazionamento del 6.6.2002 pratica n.66119 in atti da pari data (n.1131.1/2002);
- la particella 271 è stata originata dalla ex 257 mediante FRAZIONAMENTO del 11/11/2003 Pratica n. 135513 in atti dal 11/11/2003 (n. 2285.1/2003) a sua volta originata dalla ex 93 con frazionamento del 6.6.2002 pratica n.66119 in atti da pari data (n.1131.1/2002);
- la particella 272 è stata originata dalla ex 257 mediante FRAZIONAMENTO del 11/11/2003 Pratica n. 135513 in atti dal 11/11/2003 (n. 2285.1/2003) a sua volta originata dalla ex 93 con frazionamento del 6.6.2002 pratica n.66119 in atti da pari data (n.1131.1/2002);
- la particella 273 è stata originata dalla ex 257 mediante FRAZIONAMENTO del 11/11/2003 Pratica n. 135513 in atti dal 11/11/2003 (n. 2285.1/2003) a sua volta originata dalla ex 93 con frazionamento del 6.6.2002 pratica n.66119 in atti da pari data (n.1131.1/2002);
- le particelle 616,617 e 618 sono state originate dalla ex 110 mediante FRAZIONAMENTO del 11/11/2003 Pratica n. 135513 in atti dal 11/11/2003 (n. 2285.1/2003);

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta buono in relazione all'utilizzo del bene medesimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero lotto in esame, è coltivato a vivaio strutturato con piante in pieno campo ed in parte in contenitore, dotato di idoneo impianto di irrigazione con attingimento acqua dall'invaso esistente su proprietà di terzi. La viabilità interna è formata da strade bianche e/o in terra battuta in discrete condizioni di manutenzione così come l'intero lotto di giacitura piana; molto buona l'esposizione e l'accessibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 10/11/2039
- Scadenza disdetta: 09/11/2038

L'intero lotto unitamente ad altri beni oggetto della presente procedura e ad altri beni oggetto della procedura RG 178/2012 (rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 229, dai mappali 57, 62, 70, 71, 89, 158 e 197 della superficie catastale complessiva di mq.89.688 (Ha 08.96.88), oltre ad altro bene non oggetto delle due procedure, risulta locato mediante un Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 03.05.1982 n.203, stipulato con atto Notarile ricevuto dal Not.Giulio Chiostrini di Pistoia in data 27.03.2019, rep.28985, racc.12902, trascritto a Pistoia

l'01.04.2019 al n°1805 reg.part., con cui il Sig. ***** ha concesso in affitto alla **** Omissis **** Società Agricola a r.l. con sede in Pistoia - c.f.01856640477 (Amministratore Unico e Legale rappresentante Sig.ra **** Omissis **** nata in Romania il 30.07.1965).

La superficie catastale complessiva dei terreni concessi in locazione, comprensiva di quella formanti il lotto in esame, è pari a mq.287.067 (Ha 28.70.67).

La durata del contratto è fissata in 20 anni oltre al tempo per giungere fino al termine dell'annata agraria in

corso a tale momento, e precisamente con scadenza fissata al 10.11.2039.

Il canone annuo complessivo è stabilito tra le parti in € 90.000,00 (novantamila/00) da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate a far data dalla firma del contratto (27.03.2019).

La superficie complessiva del bene in esame risulta pari a mq. 60.387,00.

La verifica in merito alla congruità del valore locativo del bene in esame viene prodotta in separato allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1951	**** Omissis ****	ATTO DI OCM PRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CATALANO	10/11/1951	9013	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pistoia	24/11/1951	945	3837
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Pistoia	19/11/1951	1112	232		
Dal 04/03/1982	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testata in morte di Pieri Alfredo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/03/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.Immob.	27/05/1983		2109
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pistoia	02/09/1982	53	981		
Dal 27/02/1991	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO M.ERSOCH	27/02/1991	39810	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.Immob.	26/03/1991	2193	1564
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/1997	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO M.ERSOCH	21/11/1997	58875	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.immob.	17/12/1997	8352	5968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2003	**** Omissis ****	ATTO DI PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO M.ERSOCH	23/07/2003	84247	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.Immob.	08/08/2003	8633	5519
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/01/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO G.CHIOSTRINI	12/01/2004	23873	9362
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.Immob.	15/01/2004	382	252
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO P.CHIOSTRINI	08/02/2005	89036	7838
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.Immob.	09/03/2005	2243	1401
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.

In allegato si producono gli atti di provenienza al debitore.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 15/01/2004
Reg. gen. 383 - Reg. part. 79
Importo: € 2.200.000,00
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su porzione del bene 2 e più precisamente sulle seguenti particelle iscritte al C.T. del Comune di Montale: foglio 31 particelle 252,254,258,262,265,267,269,271; foglio 33 particelle 1,2,106,160,616;

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali

Iscritto a Pistoia il 05/12/2018

Reg. gen. 100097 - Reg. part. 1656

Importo: € 18.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su porzione del bene in esame e più esattamente sulle particelle 254,265 e 267 del foglio 31;

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019

Iscritto a Pistoia il 16/07/2019

Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019

Iscritto a Pistoia il 16/07/2019

Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020

Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per divisione**
Trascritto a Pistoia il 01/08/2013
Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: PRECISAZIONI QUADRO D NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: PREVIA CONSTATAZIONE - DICHIARAZIONE CHE LA RICORRENTE (ERA) TITOLARE DELL'AZIENDA CONIUGALE EX ART. 179 LETTERA D) C.C. RICONOSCERE CHE LA DITTA ***** PIANTE DI PROPRIET QUANTOMENO AL 50% TRA I CONIUGI ***** E ***** E DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE, NONCH CONDANNARE IL SIGNOR ***** A RICONOSCERE IL DIRITTO DELLA RICORRENTE ALLA CONTITOLARITA' DEL PATRIMONIO MOBILIARE E IMMOBILIARE ACQUISTATO DAL MARITO NEGLI ANNI CHE VANNO DAL 1994 AL 2012 O DI QUELLI MAGGIORI O MINORI CHE RISULTERANNO DI GIUSTIZIA EX ART. 230 BIS (E 2140 C.C.)
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 19/10/2022

Reg. gen. 10749 - Reg. part. 7169

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: la presente formalità grava su porzione del bene 2 e più esattamente sulle seguenti particelle iscritte al C.T. del Comune di Montale: foglio 31 particelle

252,254,258,261,265,267,269,271 foglio 33 particelle 1,2,106,160,616



NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Operativo Comunale e nella relativa Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30.06.2021, nella Tavola 1.2 "Il territorio rurale - Sud", i terreni posti in questo Comune, contraddistinti catastalmente al mappa 31 dai mappali n. 249, 252, 254, 258, 260, 262, 265, 267,

269, 270, 271, 272 e 273 e al foglio di mappa n. 33 dai mappali n. 1, 2, 3, 106, 108, 109, 160, 616, 617 e 618, ricadono in :

Foglio di mappa n. 31 particella n. 252, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Inoltre ricade all'interno della Fascia di Progetto di Recupero e Valorizzazione dei Contesti Fluviali;

Foglio di mappa n. 31 particella n. 254, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Inoltre ricade all'interno della Fascia di Progetto di Recupero e Valorizzazione dei Contesti Fluviali;

Foglio di mappa n. 31 particella n. 258, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Foglio di mappa n. 31 particella n. 260, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Foglio di mappa n. 31 particella n. 262, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale;

Foglio di mappa n. 31 particella n. 265, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Inoltre ricade all'interno della Fascia di Rispetto Stradale;

Foglio di mappa n. 31 particella n. 267, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Inoltre ricade all'interno della Fascia di Rispetto Stradale;

Foglio di mappa n. 31 particella n. 269, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Progetto di Recupero e Valorizzazione dei Contesti Fluviali;

Foglio di mappa n. 31 particella n. 270, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Foglio di mappa n. 31 particella n. 271, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale;

Foglio di mappa n. 31 particella n. 272, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Foglio di mappa n. 31 particella n. 273, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Foglio di mappa n. 33 particella n. 1, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Inoltre ricade all'interno della Fascia di Progetto di Recupero e Valorizzazione dei Contesti Fluviali;

Foglio di mappa n. 33 particella n. 2, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Inoltre ricade all'interno della Fascia di Progetto di Recupero e Valorizzazione dei Contesti Fluviali;

Foglio di mappa n. 33 particella n. 3, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale;

Foglio di mappa n. 33 particella n. 106, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale;

Foglio di mappa n. 33 particella n. 108, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale;

Foglio di mappa n. 33 particella n. 109, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale;
Foglio di mappa n. 33 particella n. 160, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".
Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale;
Foglio di mappa n. 33 particella n. 616, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".
Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale;
Foglio di mappa n. 33 particella n. 617, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".
Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale;
Foglio di mappa n. 33 particella n. 618, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".
Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale;
come meglio descritto nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montale -
SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - PROT. N. 14594/06.03 DEL 26.09.2022 prodotto in
allegato alla presente;

I terreni identificati nel foglio 31 dalle particelle 252 e 254, e nel foglio 33 dalle particelle 1 e 2, sono
inserite nell'elenco delle particelle riguardante l' AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE
URBANISTICA CON APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO/ASSERVIMENTO,
APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA'
avente ad oggetto: Realizzazione di una cassa di laminazione sul Torrente Bure, in località Case Barelli
Codice Unico di Progetto (CUP) n. D53C17000570002 - Progetto finanziato nell'ambito del Piano
Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) Missione 2, componente 4, sub-investimento 2.1b: Misure
per la riduzione del rischio di alluvione e del rischio idrogeologico. Il progetto definitivo è stato
approvato in data 24/03/2022 con Decreto Dirigenziale n. 5370.

Con riferimento al lotto in esame:

La particella 252 del foglio 31 e la particella 1 del foglio 33 saranno oggetto di esproprio totale mentre
la particella 254 del foglio 31 per mq.100 e la particella 2 del foglio 33 per mq. 1040;

Da informazioni assunte presso i tecnici della Regione Toscana è emerso che al momento siamo nella
fase di approvazione del progetto esecutivo con contestuale dichiarazione di pubblica utilità che
avverrà indicativamente nella prima quindicina del mese di giugno 2023. Essendo un intervento PNRR
le tempistiche sono abbastanza serrate, la previsione attuale prevede che la gara di appalto venga
bandita entro quest'anno e l'inizio dei lavori sia pertanto a primavera 2024, indicativamente a fine
Marzo/inizio Aprile 2024, nello stesso periodo potrebbe avvenire l'immissione in possesso dei terreni
con offerta dell'acconto dell'80% dell'indennità provvisoria e di quella aggiuntiva (a favore
dell'affittuario);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto

DESCRIZIONE

Trattasi di terreno agricolo ad uso vivaistico, di forma irregolare e giacitura pianeggiante, posto in fregio alla Via pubblica lungo il confine est, dalla quale ha accesso diretto.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 4 Ottobre 2022 come da verbale di sopralluogo in allegato alla presente.

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

Il bene in esame confina a nord e ad ovest con la proprietà **** Omissis **** ad est con la proprietà **** Omissis **** e con strada comunale, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Terreno agricolo	8656,00 mq	8656,00 mq	1	8656,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8656,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8656,00 mq		

DATI CATASTALI

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	
31	249				Frutteto	U	00.86.56 mq	217,93 €	73,76 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La coltura catastale non corrisponde all'attuale coltura a VIVAIO in allineamento con i dati derivanti da TABELLA DI VARIAZIONE del 24/07/2003 Pratica n.111424 in atti dal 29/08/2003 MOD. 26 VARIAZIONE DI COLTURA (n. 102625.1/2003)
Annotazione di immobile: parificato con vivaio di agliana

Ai fini storico catastali si precisa che la particella 249 è stata originata mediante FRAZIONAMENTO del 22/04/2002 Pratica n. 43884 in atti dal 22/04/2002 (n. 745.1/2002);

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta buono in relazione all'utilizzo del bene medesimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame, è coltivato a vivaio strutturato principalmente con piante in pieno campo dotato da idoneo impianto di irrigazione con attingimento acqua dall'invaso esistente su proprietà di terzi; è presente anche un pozzo non attivo come dichiarato in sede di sopralluogo. La viabilità interna è formata da strade bianche in buone condizioni di manutenzione così come le fosse che delimitano l'intero lotto. Presenta

una buona esposizione ed accessibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 10/11/2039

L'intero lotto unitamente ad altri beni oggetto della presente procedura e ad altri beni oggetto della procedura RG 178/2012 (rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 229, dai mappali 57, 62, 70, 71, 89, 158 e 197 della superficie catastale complessiva di mq.89.688 (Ha 08.96.88), oltre altro terreno non ricompreso nelle due procedure, risulta locato mediante un Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 03.05.1982 n.203, stipulato con atto Notarile ricevuto dal Not.Giulio Chiostrini di Pistoia in data 27.03.2019, rep.28985, racc.12902, trascritto a Pistoia l'01.04.2019 al n°1805 reg.part., con cui il Sig. ***** ha concesso in affitto alla **** Omissis **** Società Agricola a r.l. con sede in Pistoia - c.f.01856640477 (Amministratore Unico e Legale rappresentante Sig.ra **** Omissis **** nata in Romania il 30.07.1965).

La superficie catastale complessiva dei terreni concessi in locazione, comprensiva di quella formanti il lotto in esame, è pari a mq.287.067 (Ha 28.70.67).

La durata del contratto è fissata in 20 anni oltre al tempo per giungere fino al termine dell'annata agraria in

corso a tale momento, e precisamente con scadenza fissata al 10.11.2039.

Il canone annuo complessivo è stabilito tra le parti in € 90.000,00 (novantamila/00) da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate a far data dalla firma del contratto (27.03.2019).

la superficie del bene interessata dalla locazione è pari a mq. 8656,00;La verifica in merito alla congruità del valore locativo del bene in esame viene prodotta in separato allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1980	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO F.CAPONNETTO	18/01/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pistoia	16/02/1980	887	620
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2000	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO S.BALESTRI	20/03/2000	133559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.Immob.	08/04/2000	2799	1801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/06/2002	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO G.CHIOSTRINI	21/06/2002	23083	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.Immob.	09/07/2002	6000	3816
		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.

In allegato si produce copia dell'atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019
Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di riconoscimento del debito del 5.08.2018
rep.29168 Notaio G.Chiostrini
Iscritto a Pistoia il 08/08/2019
Reg. gen. 7145 - Reg. part. 1170
Importo: € 293.736,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su altro bene di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per divisione**
Trascritto a Pistoia il 01/08/2013
Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: PRECISAZIONI QUADRO D NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: PREVIA CONSTATAZIONE - DICHIARAZIONE CHE LA RICORRENTE (ERA) TITOLARE DELL'AZIENDA CONIUGALE EX ART. 179 LETTERA D) C.C. RICONOSCERE CHE LA DITTA ***** PIANTE DI PROPRIET QUANTOMENO AL 50% TRA I CONIUGI ***** E ***** E DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE, NONCHE' CONDANNARE IL SIGNOR ***** A RICONOSCERE IL DIRITTO DELLA RICORRENTE ALLA CONTITOLARITA' DEL PATRIMONIO MOBILIARE E IMMOBILIARE ACQUISTATO DAL MARITO NEGLI ANNI CHE VANNO DAL 1994 AL 2012 O DI QUELLI MAGGIORI O MINORI CHE RISULTERANNO DI GIUSTIZIA EX ART. 230 BIS (E 2140 C.C.)
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Operativo Comunale e nella relativa Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30.06.2021, nella Tavola 1.2 "Il territorio rurale - Sud", i terreni posti in questo Comune, contraddistinto catastalmente al foglio di mappa 31 dal mappale n. 249 ricade in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre una porzione ricade all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; come meglio descritto e specificato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montale - SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - PROT. N. 14594/06.03 DEL 26.09.2022.



LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Via di Forramoro cm, piano T -1°
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via di Forramoro cm

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM, PIANO T -1°

Trattasi di un fabbricato rurale ad uso abitativo libero su tre lati, disposto su due piani fuori terra oltre locale al piano secondo, corredato altresì da due locali ad un solo piano fuori terra ad uso cantina e deposito, e da due corti di cui una a nord e una a sud, entrambe accessibili direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta il confine ovest del fabbricato medesimo.

La porzione abitativa risulta composta da tre vani al piano terra e tre vani al piano primo collegati per mezzo di due scale (di cui una ad oggi inesistente) oltre vano al piano secondo ad oggi privo di solaio di piano e di ogni collegamento verticale.

Costituisce inoltre pertinenza esterna, in adiacenza alla corte sud, anche l'area urbana adibita a passo, sia pedonale che carrabile, e gravata da relativa servitù a favore della proprietà limitrofa **** Omissis ****.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 17 Ottobre 2022 come da verbale di sopralluogo allegato alla presente.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, di cui una piccola porzione ad uso vivaistico, contiguo al bene 4 del medesimo lotto ed accessibile direttamente anche dalla via pubblica.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 17.10.2022 come da Verbale di sopralluogo allegato alla presente.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM, PIANO T -1°

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM

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



TITOLARITÀ

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM, PIANO T -1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM

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

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM, PIANO T -1°

Il bene in esame confina a sud e ad est con altra proprietà del debitore, ad est anche con la proprietà **** Omissis ****, ad ovest con la strada comunale, salvo se altri e più recenti confini.



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM

Il bene in esame confina sui lati sud e d est con altra proprietà del debitore oggetto di altra procedura esecutiva, ad ovest con la strada comunale, a nord in parte con il bene 4 ed in parte con la proprietà **** Omissis ****, salvo se altri e più recenti confini.



CONSISTENZA

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM, PIANO T -1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,00 mq	204,00 mq	1	204,00 mq	0,00 m	Terra , primo e secondo
Cantina	42,90 mq	51,90 mq	0.5	25,95 mq	2,70 m	Terra
Locale di deposito	18,20 mq	22,00 mq	0.25	5,50 mq	2,50 m	Terra
Corte esclusiva	345,00 mq	345,00 mq	0.18	62,10 mq	0,00 m	
Area urbana - passo	75,00 mq	75,00 mq	0.12	9,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				306,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				306,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1234,00 mq	1234,00 mq	1	1234,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1234,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1234,00 mq		



DATI CATASTALI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM, PIANO T -1°



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	229	202			A3	3°	10	277 mq	542,28 €	T - 1° 2°	
	229	203			F1		75	75 mq			

Corrispondenza catastale

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

La planimetria in atti presentata a Costituzione - protocollo PT0037222 dell'11.04.2012 - corrisponde a quanto rilevato sui luoghi;
Non si rileva in atti la richiesta di accertamento della ruralità dell'immobile in sede di accatastamento;

Ai fini storici catastali si precisa che:

- la particella 202 è stata originata dall'ex 58 mediante FRAZIONAMENTO del 20/02/2012 Pratica n.PT0016743 in atti dal 20/02/2012 presentato il 20/02/2012 (n. 16743.1/2012) e contestuale Tipo Mappale per il passaggio dal C.T. (fabbricato rurale) al C.F. (ente urbano) di complessivi mq. 533;
- la particella 203 è stata originata dall'ex 58 mediante FRAZIONAMENTO del 20/02/2012 Pratica n.PT0016743 in atti dal 20/02/2012 presentato il 20/02/2012 (n. 16743.1/2012) e contestuale Tipo Mappale per il passaggio dal C.T. (fabbricato rurale) al C.F. (ente urbano) di complessivi mq. 95;

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM

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
229	204				VIVAIO	1°	00.08.92 mq	82,92 €	36,85 €	
229	198				Seminativo	2°	00.03.42 mq	2,32 €	2,21 €	

Corrispondenza catastale

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

Le qualità catastali corrispondono solo in parte a quelle esistenti. Entrambe le particelle sono occupate nella porzione a sud da una strada bianca poderale interna ad altra proprietà del debitore.

Ai fini storici catastali si precisa che:

- la particella 198 è stata originata dalla ex 61 mediante frazionamento del 24.12.2008 n.PT189984;
- la particella 204 è stata originata dalla ex 58 mediante frazionamento del 20.02.2012 n.PT16743;

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM, PIANO T -1°

Il bene immobile si trova in scarso stato di conservazione non essendo abitato da diversi anni. Inoltre si rileva un inizio di ristrutturazione interna , vi sono porzioni di solaio tolte ed alcune sostituite, oltre ad una completa demolizione degli intonaci interni al piano primo e secondo e parziale demolizione dei pavimenti.

All'interno vi sono materiali di vario genere compreso vecchi arredi e materiali da costruzione.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM

Il bene in esame risulta in sufficiente stato di conservazione in relazione all'attuale utilizzo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM, PIANO T -1°

La particella 203, quale area urbana di mq.75,00, risulta gravata dalla servitù di passo con ogni mezzo, agricolo e non agricolo, a favore degli adiacenti fabbricato e terreni di proprietà **** Omissis **** come costituita con atto di divisione rogato dal Notaio P.Chiostrini in data 20.02.1992 rep.48094, registrato a PT in data 5.03.1992 al n.ro 708/V e iv trascritto in data 10.03.1993 al numero 1792 di reg.part..

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM, PIANO T -1°

Il fabbricato in esame è stato costruito in epoca remota. la struttura portante è in muratura mista di mattoni e pietre ed i solai di piano sono in struttura lignea con mezzane di cotto così come quello di copertura con sovrastante manto formato da coppi e tegole. Come già descritto, è stata rilevata l'esecuzione di alcune opere di ristrutturazione interna che hanno interessato tutto il piano primo e secondo. Di fatto sono state eseguite opere di demolizione riguardanti sia le finiture (intonaci e pavimenti) che le strutture (solai e scale) ed è stato sostituito un solaio sempre in struttura lignea con scempiato di cotto. Nella porzione al piano terra risulta ancora la pavimentazione in gres dell'epoca, le finiture delle pareti interne sono in parte degradate così come quelle esterne che risultano in scarso

stato di conservazione. Gli infissi presenti sono in parte in alluminio anodizzato (finestre) ed in parte in ferro (ingressi). Il locale al piano terra ad uso cantina risulta allo stato grezzo privo di ogni finitura, la copertura attuale (non originaria) è stata realizzata con una struttura in longarine e soprastante pannelli in lamiera coibentata. Anche il vano adiacente ad uso locale di deposito è completamente allo stato grezzo e la copertura (del tipo provvisorio) è formata da una struttura di metallo con soprastante lamiera. L'intero fabbricato risulta inoltre privo di impianti.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM

Il terreno in esame risulta di piccola ampiezza e di giacitura pianeggiante. In parte lasciato incolto(dove insiste anche un pozzo) ed in parte con minimo impianto di vasetteria in sufficiente stato di manutenzione. Altra porzione risulta adibita a viabilità poderale interna al vivaio adiacente di proprietà del debitore.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM, PIANO T -1°

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 10/11/2039

Il bene 8 del lotto 4 , unitamente ad altri beni oggetto della presente procedura e ad altri beni oggetto della procedura RG 178/2012 (rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 229, dai mappali 57, 62, 70, 71, 89, 158 e 197 della superficie catastale complessiva di mq.89.688 (Ha 08.96.88), oltre terreno non ricompreso nelledue procedure, risulta locato mediante un Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 03.05.1982 n.203, stipulato con atto Notarile ricevuto dal Not.Giulio Chiostrini di Pistoia in data 27.03.2019, rep.28985, racc.12902, trascritto a Pistoia l'01.04.2019 al n°1805 reg.part., con cui il Sig. ***** ha concesso in affitto alla **** Omissis **** Società Agricola a r.l. con sede in Pistoia - c.f.01856640477 (Amministratore Unico e Legale rappresentante Sig.ra **** Omissis **** nata in Romania il 30.07.1965).

La superficie catastale complessiva dei terreni concessi in locazione, comprensiva di quella formanti il lotto in esame, è pari a mq.287.067 (Ha 28.70.67).

La durata del contratto è fissata in 20 anni oltre al tempo per giungere fino al termine dell'annata agraria in

corso a tale momento, e precisamente con scadenza fissata al 10.11.2039.

Il canone annuo complessivo è stabilito tra le parti in € 90.000,00 (novantamila/00) da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate a far data dalla firma del contratto (27.03.2019).

La superficie interessata dalla locazione è pari a mq. 1234,00;La verifica in merito alla congruità del valore locativo del bene in esame viene prodotta in separato allegato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM, PIANO T -1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1992	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO P.CHOSTRINI	27/11/1992	52999	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.Immob.	11/12/1992	8194	5587
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2012	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO G.CHIOSTRINI	12/12/2012	27270	11850
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.Immob.	21/12/2012	9555	6657
		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.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/1992	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO P.CHIOSTRINI	27/11/1992	52999	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.Immob.	11/12/1992	8194	5587
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2012	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ATTO G.CHIOSTRINI	12/12/2012	27270	11850
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Srv.Pubbl.Immob.	21/12/2012	9555	6657
		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.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM, PIANO T -1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 14/02/2019
Reg. gen. 1197 - Reg. part. 162
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche sul bene 1 e sul bene 6.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019
Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019
Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772



Importo: € 720.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 25/11/2021

Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713

Importo: € 1.179.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2022

Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM, PIANO T -1°

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, i beni in esame risultano con le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio 229 - particella 202 fabbricato con corte) ricade in:

Territorio Rurale - Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica

Art.85 Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica

Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953) - F3

Classificazione tipologica F - casa rurale

Grado di trasformazione 3 - trasformato nelle finiture e nei materiali

Con riferimento all'Art.38 "Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili"

(come da estratto cartografico allegato) , si evidenzia parte dell'articolo :

- Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico; gli obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle

analisi preliminari.

- Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinate dall'art.135 della L.R. 65/2014; obiettivo è il ripristino dei caratteri tipologici originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari.

Foglio n.229 - Particella n.203

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente)

come meglio descritto nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 13.10.2022 al protoc. 1695693;

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, i beni in esame risultano con le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio n.229 - Particella n.198

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente)

Foglio n.229 - Particella n.204

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (totalmente)

come meglio descritto nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 13.10.2022 al protoc. 1695693;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM, PIANO T -1°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Per il fabbricato in esame sono state eseguite ricerche documentali presso l'Archivio comunale di Pistoia non rilevando pratiche e/o comunicazioni relative ad interventi edilizi già realizzati o in corso di esecuzione.

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.

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti gli opportuni rilievi metrici diretti finalizzati ad un confronto con la planimetria catastale in atti (unico elaborati di riferimento) rilevando una generale corrispondenza.

La consistenza rilevata risulta aderente anche con la mappa catastale presente in atti oltre che con quella d'impianto.

Relativamente alle opere di ristrutturazione parzialmente eseguite (come da documentazione fotografica di riferimento) senza la presentazione di idoneo titolo edilizio , le stesse dovranno essere regolarizzate mediante idonea istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 209 comma 2 let.b della L.R.T. 65/2014 e trattandosi di opere che hanno interessato anche le parti strutturali dovrà essere richiesta la relativa autorizzazione sismica in sanatoria ai sensi dell'art.182 della medesima L.R.T..

Ai fini urbanistici si evidenzia inoltre che la normativa vigente, consente, per detti fabbricati, il cambio di destinazione dell'abitazione da rurale a civile previa pagamento dei c.d. Oneri verdi che per il bene in esame, trattandosi di edificio esistente alla data della Legge 10/1977, corrispondo ad €.47,76/mq. come meglio descritto all'art. 6 della D.D. n.306 del 22.02.2022 e relativa tabella di riferimento.

La necessità della deruralizzazione si verifica nei casi di interventi edilizi anche per opere di lieve entità riconducibili all'attività edilizia libera (CILA o CIL), eseguite da soggetto privo della qualifica di imprenditore agricolo.

La stessa Determina definisce all'art.8 la sanzione amministrativa da corrispondere in base al tipo di intervento eseguito :

- Intervento di cui all'Art.135 comma 2 lett. b) "manutenzione straordinaria con opere riguardanti parti strutturali e/o modifiche ai prospetti per requisiti igienico-sanitari, senza frazionamento e senza aumento del carico urbanistico" (in caso di interventi strutturali non assoggettabili a C.I.L.A tardiva), su edificio storico in classe 3 corrisponde ad € 3.000,00;

Riepilogo oneri e costi

- sanzione amministrativa pari a €. 3000,00;

- spese tecniche per gli adempimenti necessari per le sanatorie (edilizia e sismica) , €. 4.500,00 oltre oneri accessori;

- oneri verdi per il cambio di destinazione (in residenziale) €. 47,76 x mq. 204 (abitativi) di S.E. pari a €.9743,04;

- oneri verdi per il cambio di destinazione (in residenziale) €. 143,27 x mq. 61,10 (non abitativi) di S.E. pari a €. 8753,80;

per complessivi €. 18.496,84.

LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

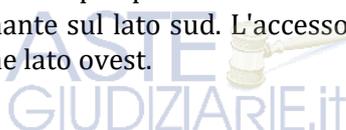
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via del Forramoro



DESCRIZIONE

Trattasi di un ampio appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico per la maggior porzione, formato da più particelle in unico corpo di cui alcune formanti l'argine del Torrente Bure ad esso confinante sul lato sud. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale sulla quale si attesta il confine lato ovest.



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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 17.10.2022 come da Verbale allegato alla presente.

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

L'intero lotto confina a nord con altra proprietà del debitore, a sud con il Torrente Bure, ad ovest con la strada comunale di Forramoro, salvo se altri e più recenti confini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	29800,00 mq	29800,00 mq	0.92	27416,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				27416,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27416,00 mq		

In base ai rilevamenti eseguiti si ritiene di dover ridurre la consistenza complessiva del lotto tenendo conto delle aree formanti gli argini del Torrente Bure non sfruttabili e/o non efficienti ai fini produttivi;

DATI CATASTALI

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
229	84				Canneto	U	00.05.40 mq	2,69 €	1,39 €	
229	85				Bosco ceduo	1°	00.04.90 mq	0,49 €	0,15 €	
229	86				Seminativo	2°	02.64.50 mq	177,96 €	170,75 €	
229	87				Canneto	U	00.15.10 mq	7,53 €	3,9 €	
229	88				Canneto	U	00.08.10 mq	4,04 €	2,09 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Fatta eccezione per le particelle 84, 87 e 88 con coltura catastale canneto che di fatto costituiscono gli argini del Torrente Bure le altre non corrispondono ai luoghi. Di fatto le particelle 85 e 86 sono di qualità a vivaio.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione risulta buono in relazione all'utilizzo del bene medesimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame, è coltivato a vivaio strutturato con piante in pieno campo corredato da adeguato impianto di irrigazione a terra. La viabilità interna è formata da stradi bianche in discrete condizioni di manutenzione così come l'intero appezzamento. Detto bene è di forma ampia, irregolare e di giacitura piana, ha una buona esposizione ed accessibilità diretta dalla via comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 10/11/2039

L'intero lotto unitamente ad altri beni oggetto della presente procedura e ad altri beni oggetto della procedura RG 178/2012 (rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 229, dai mappali 57, 62, 70, 71, 89, 158 e 197 della superficie catastale complessiva di mq.89.688 (Ha 08.96.88), oltre ad altro bene non oggetto delle due procedure, risulta locato mediante un Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 03.05.1982 n.203, stipulato con atto Notarile ricevuto dal Not.Giulio Chiostrini di Pistoia in data 27.03.2019, rep.28985, racc.12902, trascritto a Pistoia l'01.04.2019 al n°1805 reg.part., con cui il Sig. ***** ha concesso in affitto alla **** Omissis **** Società Agricola a r.l. con sede in Pistoia - c.f.01856640477 (Amministratore Unico e Legale rappresentante Sig.ra **** Omissis **** nata in Romania il 30.07.1965).

La superficie catastale complessiva dei terreni concessi in locazione, comprensiva di quella formanti il lotto in esame, è pari a mq.287.067 (Ha 28.70.67).

La durata del contratto è fissata in 20 anni oltre al tempo per giungere fino al termine dell'annata agraria in

corso a tale momento, e precisamente con scadenza fissata al 10.11.2039.

Il canone annuo complessivo è stabilito tra le parti in € 90.000,00 (novantamila/00) da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate a far data dalla firma del contratto (27.03.2019).

La superficie del bene interessata dalla locazione è pari a mq. 29.800,00.

La verifica in merito alla congruità del canone locativo si riporta in separato allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 06/12/1984	**** Omissis ****	Atto di compravendita

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M.Ersoch	06/12/1984	19034	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.Immob.	10/12/1984	6756	4914
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/1990	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO M.ERSOCH	01/02/1990	37187	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.Immob.	01/03/1990	1455	1035
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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019
Iscritto a Pistoia il 16/07/2019

Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di riconoscimento del debito del 5.08.2018 rep.29168 Notaio G.Chiostrini
Iscritto a Pistoia il 08/08/2019
Reg. gen. 7145 - Reg. part. 1170
Importo: € 293.736,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su altro bene di altra procedura. Relativamente al bene in esame la stessa colpisce solo la particella 86.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per divisione**

Trascritto a Pistoia il 01/08/2013

Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: PRECISAZIONI QUADRO D NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: PREVIA CONSTATAZIONE - DICHIARAZIONE CHE LA RICORRENTE (ERA) TITOLARE DELL'AZIENDA CONIUGALE EX ART. 179 LETTERA D) C.C. RICONOSCERE CHE LA DITTA ***** PIANTE DI PROPRIET QUANTOMENO AL 50% TRA I CONIUGI ***** E ***** E DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE, NONCHE' CONDANNARE IL SIGNOR **** A RICONOSCERE IL DIRITTO DELLA RICORRENTE ALLA CONTITOLARITA' DEL PATRIMONIO MOBILIARE E IMMOBILIARE ACQUISTATO DAL MARITO NEGLI ANNI CHE VANNO DAL 1994 AL 2012 O DI QUELLI MAGGIORI O MINORI CHE RISULTERANNO DI GIUSTIZIA EX ART. 230 BIS (E 2140 C.C.)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2022

Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, gli immobili oggetto del presente lotto risultano con le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio n.229 - Particella n.84

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente)

Foglio n.229 - Particella n.85

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (totalmente)

Foglio n.229 - Particella n.86

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente)

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Foglio n.229 - Particella n.87

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente)

Foglio n.229 - Particella n.88

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente)

come tutto quanto meglio specificato nel Certificato di destinazione urbanistica protoc. 1695693 del 13.10.2022 in allegato alla presente.

Tutte le particelle formanti il lotto in esame risultano iscritte nell'elenco delle particelle relativo all'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA CON APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO/ASSERVIMENTO, APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA', avente ad oggetto Realizzazione di una cassa di laminazione sul Torrente Bure, in località Case Barelli Codice Unico di Progetto (CUP) n. D53C17000570002 - Progetto finanziato nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) Missione 2, componente 4, sub-investimento 2.1b: Misure per la riduzione del rischio di alluvione e del rischio idrogeologico;

Il progetto definitivo è stato approvato in data 24/03/2022 con Decreto Dirigenziale n. 5370.

Dalle informazioni assunte dai tecnici della Regione Toscana è emerso che al momento siamo nella fase di approvazione del progetto esecutivo con contestuale dichiarazione di pubblica utilità che avverrà indicativamente nella prima quindicina del mese di giugno 2023.

Essendo un intervento PNRR le tempistiche sono abbastanza serrate, la previsione attuale prevede che la gara di appalto venga bandita entro quest'anno e l'inizio dei lavori sia pertanto a primavera 2024, indicativamente a fine Marzo/inizio Aprile 2024, nello stesso periodo potrebbe avvenire l'immissione in possesso dei terreni con offerta dell'acconto dell'80% dell'indennità provvisoria oltre all'indennità aggiuntiva a favore dell'affittuario.



LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12/A, piano T -1°

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato rurale ad uso abitativo, libero su quattro lati, su due piani fuori terra oltre soffitta/mansarda , corredato da un porticato adibito a posto auto e da un'ampia corte circostante accessibile direttamente dalla via pubblica.

Nello specifico risulta composto "catastalmente "da due unità abitative di cui una al piano terra formata da tre vani abitabili oltre vano disimpegno, locale w.c. , locale pluriuso ed ampio ingresso a comune con scala per accedere al piano soprastante formato da un ampio locale pranzo/soggiorno, un locale cucina, altro locale giorno/studio, oltre bagno, disimpegno e scala di accesso al piano soffitta soprastante e ad oggi adibito a zona notte (vani non abitabili), formato di fatto da tre locali oltre due servizi igienici e disimpegno/corridoio. Il piano primo è inoltre corredato da due terrazzi di cui uno a nord soprastante il loggiato di accesso all'edificio, mentre l'altro è posto a sud.

Il piano terra è dotato di plurimi accessi sulla corte esterna adibita principalmente a giardino a verde oltre piccola area pavimentata ad est (lato cucina) e viale d'ingresso anche'esso pavimentato con lastre di pietra regolari.

Il porticato esterno(manufatto abusivo) ubicato nella corte ad ovest è adibito a posto auto ed è formato da unico ambiente aperto su tutti i lati.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 06.10.2022 come da Verbale di sopralluogo in allegato alla presente.

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

L'intero lotto confina a nord con Via della Chiesina e sugli altri lati con altra proprietà del debitore descritta nel lotto 7 (bene 9), salvo se latrì e piú recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - porzione al P.T.	104,20 mq	122,90 mq	1	122,90 mq	3,00 m	Terra
Loggia	32,00 mq	37,20 mq	0.5	18,60 mq	3,00 m	Terra
Abitazione - porzione al P.1°	94,15 mq	112,30 mq	1	112,30 mq	3,00 m	Primo
Soffitta	94,00 mq	112,30 mq	0.5	56,15 mq	0,00 m	secondo
Posto auto	42,50 mq	42,50 mq	0.25	10,63 mq	0,00 m	Terra
Terrazza - lato nord	47,00 mq	48,90 mq	0.15	7,33 mq	0,00 m	Primo
Terrazza - lato sud	13,00 mq	14,30 mq	0.25	3,58 mq	0,00 m	Primo
Giardino pari alla SUL unitá abitativa	291,35 mq	291,35 mq	0.1	29,14 mq	0,00 m	Terra
Giardino	1508,65 mq	1508,65 mq	0.02	30,17 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				390,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				390,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'eventuale divisibilitá del bene comporta la realizzazione di un accesso indipendente per la porzione al piano primo.

La consistenza relativa al posto auto tiene conto solo dell'area da adibirsi a posto auto (scoperto) trattandosi di un manufatto abusivo e non sanabile.

La consistenza del giardino esclusivo, trattandosi di un ampia area, viene calcolata con il seguente criterio:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	227	649	7		C6	2°	45	43 mq	155,71 €	T	
	227	649	10		A3	5°	6,5	176 mq	503,55 €	T - 1° - 2°	
	227	649	11		A3	5°	5	100 mq	387,34 €	T	

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	
227	649				ENTE URBANO		00.20.10 mq				

Corrispondenza catastale



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

L'unità catastale sub.10 è stata originata per variazione dei subb.1,2,3 e 4 con la VARIAZIONE del 01/08/2012 Pratica n. PT0089188 in atti dal 01/08/2012 DICHIARAZIONE U.I. ART. 19 DL 78/10 (n. 17665.1/2012) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/05/2013 Pratica n. PT0035482 in atti dal 09/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12277.1/2013) Notifica effettuata con protocollo n. PT0040625 del 14/05/2013, classamento e rendita rettificati (d.m.701/94);

L'unità catastale sub.11 è stata originata per fusione dei subb.8 e 9 - FUSIONE del 04/12/2012 Pratica n. PT0144101 in atti dal 04/12/2012 FUSIONE (n. 42233.1/2012) con richiesta ruralita' - classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/10/2013 Pratica n. PT0085385 in atti dal 10/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34808.1/2013)- classamento e rendita validati - ruralita' accertata;

i precedenti subb. erano stati a loro volta originati dagli originati subb. 1,2,3 e 4 con VARIAZIONE del 01/08/2012 Pratica n. PT0089188 in atti dal 01/08/2012 DICHIARAZIONE U.I. ART. 19 DL 78/10 (n. 17665.1/2012);

L'unità catastale sub.7 è stata originata per variazione dei subb.1,2,3 e 4 con la VARIAZIONE del

01/08/2012 Pratica n. PT0089188 in atti dal 01/08/2012 DICHIARAZIONE U.I. ART. 19 DL 78/10 (n. 17665.1/2012) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/05/2013 Pratica n. PT0035481 in atti dal 09/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12277.1/2013) Notifica effettuata con protocollo n. PT0040625 del 14/05/2013, classamento e rendita validati (d.m.701/94);

L'intera particella 649 deriva dalla 625 creata mediante Tipo Mappale del 09/03/2012 Pratica n. PT0023653 in atti dal 09/03/2012 presentato il 09/03/2012 (n.23653.1/2012) a sua volta originata dalla ex 33 mediante FRAZIONAMENTO del 01/08/2011 Pratica n. PT0104296 in atti dal 01/08/2011 presentato il 30/07/2011 (n. 104296.1/2011);

Gli originari subalterni 1,2,3 e 4 derivano dall'accertamento dell'ufficio del 28/12/2011 Pratica n. PT0165558 in atti dal 28/12/2011 ATTRIBUZIONE RENDITA PRESUNTA (n. 3363.1/2011) Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 02/07/2012 (prot. n. PT0025962 del 2012)- rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010;

Contestualmente alle planimetrie di variazione sopra riferite sono stati presentati gli elaborati planimetrici di riferimento dai quali si evince che le parti a comune, quali b.c.n.c., sono così rappresentate:

sub. 5 (corte comune ai subb. 7,10 e 11) sub. 6 (loggiato ed ingresso comune ai subb.10 e 11);

Le relative planimetrie corrispondono ai luoghi fatta eccezione per l'ubicazione del w.c. (condonato) al piano soffitta dell' unità sub.10.

Si precisa inoltre che il bene in esame è urbanisticamente un'unica unità abitativa pertanto dovrà essere presentata una nuova planimetria di variazione a fusione delle unità ad oggi rappresentate. Inoltre dovrà essere presentato un tipo mappale a demolizione del porticato realizzato abusivamente.

Le spese tecniche per gli adempimenti necessari sono quantificabili in €. 1.200,00 oltre diritti di presentazione ed oneri accessori;

STATO CONSERVATIVO

Tutte le unità descritte risultano in ottimo stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato rurale ad uso abitativo è stato costruito negli anni '80 in muratura portante e solai di piano in latero cemento così come il solaio di copertura realizzato su più livelli.

Gli ambienti sono completi finiture molto ben conservate, le pareti intonacate e tinteggiate con colori chiari, i pavimenti sono principalmente in graniglia di marmo così come le scale interne di collegamento fino al piano soffitta anch'esso completamente rifinito con pareti e soffitti (a tetto) intonacati e tinteggiati e con moquette posata sopra pavimento.

I bagni ai vari piani sono tutti completi e funzionanti, rivestiti con ceramiche e tutti dotati di sanitari completi di rubinetterie di buona manifattura. Il vano più grande adibito a camera al piano soffitta è completo anche di vasca idromassaggio a vista.

Gli infissi in generale sono tutti di legno corredati da persiane sempre di legno di colore chiaro. Le pareti esterne, comprese quelle del loggiato e dei terrazzi, sono tutte intonacate e tinteggiate con colori minerali chiari in ottimo stato di conservazione.

L'immobile è completo di tutti gli impianti tecnologici (unici per tutti i piani) quali idro-sanitario, elettrico e termico, quest'ultimo è completo di elementi radianti in ghisa e di caldaia a metano posizionata in un piccolo vano di legno posto sulla corte a est del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità al piano primo e secondo risultava abitata dal coniuge (separato) dell'esecutato **** Omissis **** e dalla figlia **** Omissis **** mentre la porzione al piano terra risultava abitata dalla madre dell'esecutato **** Omissis **** DECEDUTA IN DATA 02.02.2023 come da certificazione anagrafica prodotta in allegato;

Lo stato di famiglia anagrafico certifica che la medesima risulta formata dai componenti sopradetti e residenti tutti al civico 12/A.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/1977	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO R.CHIOSTRINI	07/03/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pistoia	25/03/1977	1283	861
		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.

In allegato la nota di trascrizione dell'atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 14/02/2019
Reg. gen. 1197 - Reg. part. 162
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche sul bene 4 e sul bene 1.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019
Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****

- Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
 Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
 Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
 Importo: € 120.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
 Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
 Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
 Importo: € 720.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
 Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
 Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
 Importo: € 1.179.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per divisione**
 Trascritto a Pistoia il 01/08/2013
 Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: PRECISAZIONI QUADRO D NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: PREVIA CONSTATAZIONE - DICHIARAZIONE CHE LA RICORRENTE (ERA) TITOLARE DELL'AZIENDA CONIUGALE EX ART. 179 LETTERA D) C.C. RICONOSCERE CHE LA DITTA ***** PIANTE DI PROPRIET QUANTOMENO AL 50% TRA I CONIUGI ***** E ***** E DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE, NONCH CONDANNARE IL SIGNOR ***** A RICONOSCERE IL DIRITTO DELLA RICORRENTE ALLA CONTITOLARITA' DEL PATRIMONIO MOBILIARE E IMMOBILIARE ACQUISTATO DAL MARITO NEGLI ANNI CHE VANNO DAL 1994 AL 2012 O DI QUELLI MAGGIORI O MINORI CHE RISULTERANNO DI GIUSTIZIA EX ART. 230 BIS (E 2140 C.C.)
- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Pistoia il 16/04/2022

Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****

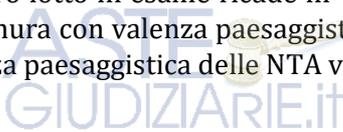
Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

L'intero lotto in esame ricade in Territorio Rurale - Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - riferimento Art. 85 Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica delle NTA vigenti.

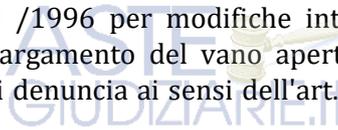


REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Archivio comunale sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.216 del 6.5.1981 relativa alla costruzione di un fabbricato colonico con annessi rustici (abitazione al piano primo con soffitta e locali rustici al piano terra), segue dichiarazione di Abitabilità n.89 rilasciata dal Comune di Pistoia in data 9.11.1983;
- Autorizzazione a sanatoria n.635 del 7.10.1991 per le difformità rilevate rispetto al titolo abilitativo di cui sopra;
- Denuncia Inizio Attività P.E. 1709 /1996 per modifiche interne al fabbricato rurale (porzione abitativa) e più esattamente per allargamento del vano apertura lato soggiorno e demolizione di divisorio interno, pratica completa di denuncia ai sensi dell'art.17 della Legge 64/74 al Genio Civile , pratica n.15366 del 5.11.1996;
- Concessione edilizia n.134 del 24.3.1998 per la realizzazione di una scala esterna e gazebo a fabbricato civile; tali opere non sono state realizzate;
- Denuncia Inizio Attività P.E. 1395 del 30.06.2005 per le opere di copertura fosso, formazione di porticato e installazione di cancello. Non risulta a completamento della pratica la comunicazione di fine lavori e relativa certificazione di conformità delle opere richieste, oltre alla denuncia ai fini sismici presso l'competente ufficio del Genio Civile;
- Comunicazione inizio lavori per opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi (art.80 della L.R.T.1/2005) relativa ad interventi di manutenzione ordinaria;



In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici diretti al fine di poter verificare la conformità edilizia del bene rilevando quanto segue:



- le consistenze planivolumetriche dell'intero edificio corrispondono in generale ai titoli edilizi sopra richiamati fatta eccezione per la terrazza posta al piano primo lato nord (sopra il loggiato) che risulta di maggior ampiezza essendo stata modificata la tipologia della gronda in aggetto sopra il loggiato;
- rispetto a quanto legittimato con l'Autorizzazione a sanatoria n.635/1991 risulta una destinazione d'uso degli ambienti al piano terra diversa, il locale destinato a sala è stato suddiviso in due ambienti,



una camera e un locale pluriuso, inoltre è stato collegato internamente, mediante la realizzazione di alcuni gradini, il servizio igienico che aveva in origine l'accesso dall'esterno.

La sanatoria sopra citata ha sanato solamente il solo cambio di destinazione d'uso degli ex annessi rustici al piano terra in locali abitabili senza la creazione di ulteriore unità abitativa, pertanto quanto rappresentato catastalmente non è conforme allo stato legittimato.

-nel piano soffitta che attualmente risulta adibito a zona notte con tre camere distinte, è stato realizzato un ulteriore bagno rispetto a quello già realizzato a lato sud e condonato con l'A.S. 635/1991). Il nuovo bagno non presenta un'altezza media tale da poter essere sanato;

- il portico esterno adibito a posto auto non risulta autorizzato ed in base alla normativa vigente non è riconducibile ad alcuna sanatoria pertanto dovrà essere demolito nella sua totalità;

Relativamente alle opere rilevate in difformità dai titoli, le stesse dovranno essere regolarizzate mediante idonea istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 209 comma 2 let.b della L.R.T. 65/2014 e trattandosi di opere che hanno interessato anche le parti strutturali dovrà essere richiesta la relativa autorizzazione sismica in sanatoria ai sensi dell'art.182 della medesima L.R.T..

La Determina Dirigenziale comunale n.306 del 22.02.2022 definisce all'art.8 la sanzione amministrativa da corrispondere in base al tipo di intervento eseguito :

- Intervento di cui all'Art.135 comma 2 lett. b) "manutenzione straordinaria con opere riguardanti parti strutturali e/o modifiche ai prospetti per requisiti igienico-sanitari, senza frazionamento e senza aumento del carico urbanistico" (in caso di interventi strutturali non assoggettabili a C.I.L.A tardiva), su edificio non classificato corrisponde ad € 2.000,00;

Riepilogo oneri e costi

- sanzione amministrativa pari a € 2.000,00;

- spese tecniche per gli adempimenti necessari per le sanatorie (edilizia e sismica) relativa all'abitazione, € 3.000,00 oltre oneri accessori;

- costi necessari per la demolizione del portico quantificabili a misura in € 12.300,00 (arrotondato) come da computo allegato;

- - spese tecniche per gli adempimenti necessari per la comunicazione ai sensi dell'art.19 del R.E. relativa alla demolizione del porticato , € 1.500,00 oltre oneri accessori;

LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Capannone ubicato a Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12, piano Terra Primo
- **Bene N° 9** - Capannone ubicato a Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12, piano Terra
- **Bene N° 10** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12

DESCRIZIONE

BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA PRIMO

Trattasi di un Capannone ad uso agricolo composto da una porzione ad uso deposito mezzi agricoli realizzata in doppio volume ed aperta su tutto il lato sud, e da una porzione interna su due piani con accessi indipendenti; detta porzione risulta al piano terra suddivisa in due ambienti, di cui uno ad uso rimessa/deposito e l'altro ad uso ufficio, mentre il piano primo, accessibile da scala esclusiva esterna, risulta adibito ad uso amministrativo con locali ad uffici e sala riunioni oltre ingresso/attesa, locale bagno e corridoio/disimpegno con affaccio sull'area interna del capannone; al piano terra (lato nord) sono stati realizzati dei manufatti in struttura assemblata e adibiti in parte a spogliatoi e servizi igienici con accesso diretto dall'interno del capannone, ed in parte adibita a vano doccia e vano ricovero prodotti fito-sanitari, entrambi accessibili solo dall'esterno.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 6.10.2022 come da Verbale di sopralluogo prodotto in allegato.

BENE N° 9 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA

Trattasi di un capannone ad uso agricolo, libero su quattro lati, formato da un unico ampio ambiente di forma rettangolare con accessi carrabili sui lati nord e sud.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 6.10.2022 come da Verbale di sopralluogo in allegato alla presente.

BENE N° 10 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12

Trattasi di un ampio appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico, formato da più particelle di terreno contigue e limitrofe ai due capannoni descritti ai beni 7 e 9 comprendenti altresì i piazzali e/o spazi di manovra per le attrezzature agricole oltre all'area di accesso all'intero lotto che avviene

direttamente dalla via pubblica posta a nord.

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

L'accesso è stato eseguito in data 6.10.2022 come da Verbale di sopralluogo prodotto in allegato.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA PRIMO

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



BENE N° 9 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA

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

BENE N° 10 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA PRIMO

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.



BENE N° 9 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA

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.



BENE N° 10 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12

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

BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA PRIMO

Il bene in esame confina su tutti e quattro i lati con altra proprietà del debitore descritta al bene 10 del medesimo lotto.

BENE N° 9 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA

Il bene in esame confina su tutti e quattro i lati con altra proprietà del debitore descritta al bene 10.

BENE N° 10 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12

Il bene in esame confina a nord con la via pubblica e con altra proprietà del debitore (Lotto 6 - Bene 6), a sud con il Torrente Bure, ad est in parte con la proprietà **** Omissis **** ed in parte con la proprietà **** Omissis ****, ad ovest con la proprietà **** Omissis ****, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA



BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	383,80 mq	420,75 mq	1	420,75 mq	6,90 m	Terra
Locali di deposito e rimessa	74,40 mq	85,80 mq	1	85,80 mq	3,55 m	Terra
Locali uso Ufficio	91,15 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,80 m	Primo
Locali spogliatoio	41,20 mq	45,00 mq	0.33	14,85 mq	2,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				631,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				631,40 mq		

BENE N° 9 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone agricolo	790,00 mq	805,00 mq	1	805,00 mq	7,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				805,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				805,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 10 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	39837,00 mq	39837,00 mq	0.9	35853,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				35853,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35853,30 mq		

Il coefficiente riduttivo è stato applicato in considerazione della superficie non produttiva ma utilizzata come area di deposito , manovra , carico / scarico , e viabilità.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	227	653			D10				4280 €		

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	
227	653				ENTE URBANO		00.05.42 mq				

Corrispondenza catastale

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

L'unità catastale è stata costituita con planimetria di COSTITUZIONE del 29/08/2012 Pratica n. PT0096812 in atti dal 29/08/2012 COSTITUZIONE (n. 1005.1/2012) successivamente accertata con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/05/2013

Pratica n. PT0051278 in atti dal 31/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21851.1/2013)- classamento e rendita validati come proposti ai sensi del D.M.701/94;

In sede di sopralluogo è stata verificata la corrispondenza della medesima con quanto rilevato.

L'attuale particella 653 è passata ente urbano dal C.T. mediante Tipo Mappale del 09/03/2012 Pratica n. PT0023653 in

atti dal 09/03/2012 presentato il 09/03/2012 (n.23653.2/2012) a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/12/2011 Pratica n.

PT0165557 in atti dal 28/12/2011 (n. 7454.1/2011)- particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 -

La stessa è stata originata dalla particella 625 (ex 33 mediante FRAZIONAMENTO del 01/08/2011 Pratica n. PT0104296 in atti dal 01/08/2011 presentato il 30/07/2011 (n. 104296.1/2011)) ed ha accorpato anche la particella 655 (ex 34).

BENE N° 9 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	227	503			D10				4812 €		

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	
27	503				ENTE URBANO		00.08.11 mq				

Corrispondenza catastale

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

la planimetria catastale in atti - COSTITUZIONE del 15/10/2003 Pratica n. 131628 in atti dal 15/10/2003 COSTITUZIONE (n. 1389.1/2003)- corrisponde a quanto rilevato fatta eccezione per le altezze ivi riportate.

Ai fini storici catastali si precisa che la particella 503 al C.T. è stata originata dalla ex 33 mediante FRAZIONAMENTO del 14/06/2002 Pratica n. 68870 in atti dal 14/06/2002 (n. 1198.1/2002) e successivamente è passata ad ente urbano con la Variazione del 14/06/2002 Pratica n. 68870 in atti dal 14/06/2002 (n. 1198.1/2002) accorpando nella superficie anche la particella 504;

BENE N° 10 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12

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	
227	625				VIVAIO	1°	01.96.86 mq	1830,05 €	813,36 €		
227	626				VIVAIO		00.00.04 mq	0,36 €	0,17 €		
227	627				VIVAIO		00.00.98 mq	8,87 €	4,05 €		

227	628			VIVAIO	1°	00.01.10 mq	9,95 €	4,54 €	
227	629			Canneto	U	00.00.20 mq	0,1 €	0,05 €	
227	630			Canneto	U	00.03.77 mq	1,9 €	0,97 €	
227	631			Canneto	U	00.00.63 mq	0,32 €	0,16 €	
227	633			VIVAIO	2°	00.02.29 mq	16,04 €	8,4 €	
227	634			VIVAIO	1°	00.28.08 mq	247,55 €	116,02 €	
227	635			VIVAIO	1°	00.03.42 mq	30,15 €	14,13 €	
227	636			VIVAIO	1°	01.03.60 mq	939,01 €	428,04 €	
227	637			VIVAIO	1°	00.06.20 mq	56,2 €	25,62 €	
227	654			VIVAIO	2°	00.47.90 mq	335,45 €	175,64 €	
227	35			Canneto	U	00.01.50 mq	0,76 €	0,39 €	
227	39			Canneto	U	00.01.90 mq	0,96 €	0,49 €	

Corrispondenza catastale

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

Le colture catastali corrispondono in generale allo stato dei luoghi fatta eccezione per le particelle 625 e 654 le quali risultano in parte non coltivate ma adibite alle aree di sosta e manovra mezzi agricoli oltre di passaggio per accedere alle zone di produzione, come meglio rappresentato nella documentazione fotografica di riferimento.

Ai fini storico catastali si precisa quanto segue:

- le particelle 625,626,627 e 628 sono state originate dalla ex particella 33 in forza di frazionamento del 1.08.2011 n.PT104296;
- le particelle 629,630 e 631 sono state originate dalla ex particella 32 in forza di frazionamento del 1.08.2011 n.PT104296;
- la particella 633 è stata originata dalla ex particella 34 in forza di frazionamento del 1.08.2011 n.PT104296;
- le particelle 634 e 635 sono state originate dalla ex particella 331 (ex 34) in forza di frazionamento del 1.08.2011 n.PT104296;
- le particelle 636 e 637 sono state originate dalla ex particella 38 in forza di frazionamento del 1.08.2011 n.PT104296;
- la particella 654 è stata originata da porzione della particella 632 mediante T.M. del 9.03.2012 n.PT23653 , a sua volta originata dalla ex particella 34 in forza di frazionamento del 1.08.2011 n.PT104296;

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA PRIMO

Il bene in esame risulta in buono stato di conservazione.

BENE N° 9 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA

Il bene in esame risulta in normale stato di conservazione e/o manutenzione anche in base all'attuale utilizzo.

BENE N° 10 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12

Il bene in esame risulta in buono stato di conservazione e/o manutenzione in base anche agli utilizzi del medesimo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA PRIMO

L'edificio in esame è stato costruito con struttura è interamente costituita da elementi prefabbricati in c.a. normale. le travi che portano la copertura sono disposte trasversalmente ed hanno il profilo longitudinale a forma triangolare determinando pertanto la pendenza delle sovrastanti due falde formate da pannelli in c.a. e costituenti una copertura del tipo a capanna. Le pareti del capannone sono in muratura in blocchi di cemento. La porzione interna su due piani è costituita da un solaio in latero cemento tipo "Bausta" e da tramezzature interne. La pavimentazione interna al capannone è in battuto di cemento, parzialmente usurata anche in relazione all'utilizzo del medesimo come rimessaggio di mezzi agricoli, quella interna al vano deposito (adibito ad uso ufficio) è in monocottura. Gli impianti tecnologici esistenti quali elettrico e idrico-sanitari sono funzionanti.

La porzione al piano primo , come già descritta, è completamente rifinita ed in ottimo stato di conservazione, le partizioni interne sono tinteggiate , i pavimenti sono in gres porcellanato, le porte interne di legno verniciate, gli infissi sono in alluminio di colore verde così come l'ampia vetrata che si affaccia sull'area interna al capannone. Il bagno è completo e funzionante, dotato di sanitari e rubinetterie.

BENE N° 9 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA

L'edificio in esame è un Capannone prefabbricato con struttura in acciaio, copertura a capanna e tamponamento esterno in muratura, corredato da infissi a nastro nella parte alta sui lati est e ovest e a forma triangolare sui prospetti nord e sud, la pavimentazione interna è del tipo terra battuta trattandosi di un ambiente utilizzato principalmente alla lavorazione e preparazione delle piante.

E' presente e funzionante l'impianto elettrico sia interno che esterno.

BENE N° 10 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12

Il bene in esame, è coltivato a vivaio strutturato con piante in contenitore e piante in pieno campo, corredato da idoneo impianto di irrigazione corredato da un apposito vano tecnico, sono presenti tre serre del tipo stagionale con struttura in ferro e ondulato plastico, collocate nella zona est dell'intero lotto.

La viabilità interna è formata da stradi bianche e/o in terra battuta, in discrete condizioni di manutenzione così come le are destinate alla movimentazione delle piante destinate al carico. Detto bene è di forma regolare e giacitura piana, ha una buona esposizione ed accessibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA PRIMO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 10/11/2039

Il bene in esame unitamente ad altri beni oggetto della presente procedura e ad altri beni oggetto della procedura RG 178/2012 (rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 229, dai mappali 57, 62, 70, 71, 89, 158 e 197 della superficie catastale complessiva di mq.89.688 (Ha 08.96.88), oltre terreno non oggetto delle due procedure, risulta locato mediante un Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 03.05.1982 n.203, stipulato con atto Notarile ricevuto dal Not.Giulio Chiostrini di Pistoia in data 27.03.2019, rep.28985, racc.12902, trascritto a Pistoia l'01.04.2019 al n°1805 reg.part., con cui il Sig. ***** ha concesso in affitto alla **** Omissis **** Società Agricola a r.l. con sede in Pistoia - c.f.01856640477 (Amministratore Unico e Legale rappresentante Sig.ra **** Omissis **** nata in Romania il 30.07.1965).

La superficie catastale complessiva dei terreni concessi in locazione, comprensiva di quella formanti il lotto in esame, è pari a mq.287.067 (Ha 28.70.67).

La durata del contratto è fissata in 20 anni oltre al tempo per giungere fino al termine dell'annata agraria in

corso a tale momento, e precisamente con scadenza fissata al 10.11.2039.

Il canone annuo complessivo è stabilito tra le parti in € 90.000,00 (novantamila/00) da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate a far data dalla firma del contratto (27.03.2019).

In allegato separato la verifica di congruità del valore di locazione del bene in esame.

BENE N° 9 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 10/11/2039

Il bene in esame unitamente ad altri beni oggetto della presente procedura e ad altri beni oggetto della procedura RG 178/2012 (rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 229, dai mappali 57, 62, 70, 71, 89, 158 e 197 della superficie catastale complessiva di mq.89.688 (Ha 08.96.88), oltre altro terreno non oggetto delle due procedure, risulta locato mediante un Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 03.05.1982 n.203, stipulato con atto Notarile ricevuto dal Not.Giulio Chiostrini di Pistoia in data 27.03.2019, rep.28985, racc.12902, trascritto a Pistoia l'01.04.2019 al n°1805 reg.part., con cui il Sig. ***** ha concesso in affitto alla **** Omissis **** Società Agricola a r.l. con sede in Pistoia - c.f.01856640477 (Amministratore Unico e Legale rappresentante Sig.ra **** Omissis **** nata in Romania il 30.07.1965).

La superficie catastale complessiva dei terreni concessi in locazione, comprensiva di quella formanti il lotto in esame, è pari a mq.287.067 (Ha 28.70.67).

La durata del contratto è fissata in 20 anni oltre al tempo per giungere fino al termine dell'annata agraria in

corso a tale momento, e precisamente con scadenza fissata al 10.11.2039.

Il canone annuo complessivo è stabilito tra le parti in € 90.000,00 (novantamila/00) da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate a far data dalla firma del contratto (27.03.2019).

In allegato separato la verifica di congruità del valore di locazione del bene in esame.

BENE N° 10 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 10/11/2039

Il bene in esame unitamente ad altri beni oggetto della presente procedura e ad altri beni oggetto della procedura RG 178/2012 (rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 229, dai mappali 57, 62, 70, 71, 89, 158 e 197 della superficie catastale complessiva di mq.89.688 (Ha 08.96.88), oltre terreno non oggetto delle due procedure, risulta locato mediante un Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 03.05.1982 n.203, stipulato con atto Notarile ricevuto dal Not.Giulio Chiostrini di Pistoia in data 27.03.2019, rep.28985, racc.12902, trascritto a Pistoia l'01.04.2019 al n°1805 reg.part., con cui il Sig. ***** ha concesso in affitto alla **** Omissis **** Società Agricola a r.l. con sede in Pistoia - c.f.01856640477 (Amministratore Unico e Legale rappresentante Sig.ra **** Omissis **** nata in Romania il 30.07.1965).

La superficie catastale complessiva dei terreni concessi in locazione, comprensiva di quella formanti il lotto in esame, è pari a mq.287.067 (Ha 28.70.67).

La durata del contratto è fissata in 20 anni oltre al tempo per giungere fino al termine dell'annata agraria in

corso a tale momento, e precisamente con scadenza fissata al 10.11.2039.

Il canone annuo complessivo è stabilito tra le parti in € 90.000,00 (novantamila/00) da corrispondersi

in 12 rate mensili anticipate a far data dalla firma del contratto (27.03.2019).

La superficie del bene interessata dalla locazione è pari a mq. 39.837,00.

In allegato separato la verifica di congruità del valore di locazione del bene in esame.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/1977	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO R.CHIOSTRINI	07/03/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pistoia	25/03/1977	1283	861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/1980	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO M.ERSOCH	02/07/1980	8417	1677
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pistoia	28/07/1980	4500	2880
		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.

In allegato la nota di trascrizione riferita al primo atto e la copia dell'atto riferita al secondo.

BENE N° 9 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/1977	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO R.CHIOSTRINI	07/03/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pistoia	25/07/1977	1283	861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/1980	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO M.ERSOCH	02/07/1980	8417	1677
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pistoia	28/07/1980	4500	2880
		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.

In allegato la nota di trascrizione dell'atto di provenienza riferito al primo punto e la copia dell'atto di provenienza riferito al secondo punto.

BENE N° 10 - VIVAIO UBIcato A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/1977	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO R.CHIOSTRINI	07/03/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria	25/03/1977	1283	861
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/1980	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO R.CHIOSTRINI	27/05/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pistoia	25/06/1980	3832	2440
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/07/1980	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO M. ERSOCH	02/07/1980	8417	1677
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ex Conservatoria di Pistoia	28/07/1980	4500	2880
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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



In allegato le note di trascrizione degli atti riferiti al punto 1 e 2, oltre copia dell'atto di provenienza riferito al punto 3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 19/02/2005
Reg. gen. 1684 - Reg. part. 411
Importo: € 1.400.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava sulla consistenza originaria dell' attuale bene.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019
Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019



Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per divisione**
Trascritto a Pistoia il 01/08/2013
Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: PRECISAZIONI QUADRO D NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: PREVIA CONSTATAZIONE - DICHIARAZIONE CHE LA RICORRENTE (ERA) TITOLARE DELL'AZIENDA CONIUGALE EX ART. 179 LETTERA D) C.C. RICONOSCERE CHE LA DITTA ***** PIANTE DI PROPRIET QUANTOMENO AL 50% TRA I CONIUGI ***** E ***** E DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE, NONCH CONDANNARE IL SIGNOR ***** A RICONOSCERE IL DIRITTO DELLA RICORRENTE ALLA CONTITOLARITA' DEL PATRIMONIO MOBILIARE E IMMOBILIARE ACQUISTATO DAL MARITO NEGLI ANNI CHE VANNO DAL 1994 AL 2012 O DI QUELLI MAGGIORI O MINORI CHE RISULTERANNO DI GIUSTIZIA EX ART. 230 BIS (E 2140 C.C.)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2022

Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

BENE N° 9 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 19/02/2005

Reg. gen. 1684 - Reg. part. 411

Importo: € 1.400.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava sulle consistenze originarie dell' attuale bene.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019

Iscritto a Pistoia il 16/07/2019

Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 18/06/2020

Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 10/07/2020

Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 14/07/2020

Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772

Importo: € 720.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 25/11/2021

Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713

Importo: € 1.179.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Domanda giudiziale per divisione**

Trascritto a Pistoia il 01/08/2013

Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: PRECISAZIONI QUADRO D NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: PREVIA CONSTATAZIONE - DICHIARAZIONE CHE LA RICORRENTE (ERA) TITOLARE DELL'AZIENDA CONIUGALE EX ART. 179 LETTERA D) C.C. RICONOSCERE CHE LA DITTA ***** PIANTE DI PROPRIET QUANTOMENO AL 50% TRA I CONIUGI ***** E ***** E DISPORRE LO SCIoglIMENTO DELLA COMUNIONE, NONCH CONDANNARE IL SIGNOR ***** ***** A RICONOSCERE IL DIRITTO DELLA RICORRENTE ALLA CONTITOLARITA' DEL PATRIMONIO MOBILIARE E IMMOBILIARE ACQUISTATO DAL MARITO NEGLI ANNI CHE VANNO DAL 1994 AL 2012 O DI QUELLI MAGGIORI O MINORI CHE RISULTERANNO DI GIUSTIZIA EX ART. 230 BIS (E 2140 C.C.)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2022

Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

BENE N° 10 - VIVAIO UBIcato A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 19/02/2005

Reg. gen. 1684 - Reg. part. 411

Importo: € 1.400.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava sulle consistenze originarie dell' attuale bene.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019

Iscritto a Pistoia il 16/07/2019

Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 18/06/2020

Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 10/07/2020

Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 14/07/2020

Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772

Importo: € 720.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 25/11/2021

Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713

Importo: € 1.179.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

Trascrizioni



- **Domanda giudiziale per divisione**

Trascritto a Pistoia il 01/08/2013

Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: PRECISAZIONI QUADRO D NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: PREVIA CONSTATAZIONE - DICHIARAZIONE CHE LA RICORRENTE (ERA) TITOLARE DELL'AZIENDA CONIUGALE EX ART. 179 LETTERA D) C.C. RICONOSCERE CHE LA DITTA ***** PIANTE DI PROPRIET QUANTOMENO AL 50% TRA I CONIUGI ***** ***** E ***** ***** E DISPORRE LO SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE, NONCH CONDANNARE IL SIGNOR ***** ***** A RICONOSCERE IL DIRITTO DELLA RICORRENTE ALLA CONTITOLARITA' DEL PATRIMONIO MOBILIARE E IMMOBILIARE ACQUISTATO DAL MARITO NEGLI ANNI CHE VANNO DAL 1994 AL 2012 O DI QUELLI MAGGIORI O MINORI CHE RISULTERANNO DI GIUSTIZIA EX ART. 230 BIS (E 2140 C.C.)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2022

Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - CAPANNONE UBIcato A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA PRIMO

Il bene in esame ricade in Territorio Rurale - Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - riferimento Art. 85 Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica delle NTA vigenti.

BENE N° 9 - CAPANNONE UBIcato A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA

Il bene in esame ricade in Territorio Rurale - Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - riferimento Art. 85 Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica delle NTA vigenti.

BENE N° 10 - VIVAIO UBIcato A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed

alle successive varianti vigenti, i beni in esame hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio n.227 - Particella n.654

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente)

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Foglio n.227 - Particella n.637

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente)

Foglio n.227 - Particella n.636

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente)

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Foglio n.227 - Particella n.635

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente)

Foglio n.227 - Particella n.634

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente)

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Foglio n.227 - Particella n.633

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente)

Foglio n.227 - Particella n.631

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Foglio n.227 - Particella n.630

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente)

Foglio n.227 - Particella n.629

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente)

Foglio n.227 - Particella n.628

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente)

Foglio n.227 - Particella n.627

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente)

Foglio n.227 - Particella n.626

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente)

Foglio n.227 - Particella n.625

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente)

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente)

Foglio n.227 - Particella n.39

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente)

Foglio n.227 - Particella n.35

Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente)

come meglio descritto nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 13.10.2022 al protoc. 1695693.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA PRIMO

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

Dalla ricerca effettuata presso l'Archivio comunale sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie, riferite al bene in esame:

- Concessione edilizia n.495 del 17.10.1981 e successiva Variante n.17 del 19.01.1982 relative alla costruzione di un Capannone agricolo, segue il rilascio, da parte del Comune di Pistoia, della dichiarazione di Agibilità n.158 del 6.12.1982;

- Autorizzazione a sanatoria n.635 del 7.10.1991 per le opere realizzate in difformità dalla concessione di cui sopra e più esattamente ;

Sono state altresì rilevate le seguenti pratiche edilizie archiviate e/o decadute a seguito di pareri negativi e/o carenza documentale:

- P.E. 1579 DELL'11.07.2003 PER LA COPERTURA DI UN TRATTO DEL FOSSO LUNGO LA VIA DELLA CHIESINA;

- P.E. 1578 DELL'11.07.2003 PER LE MODIFICHE INTERNE ALPIANO PRIMO ALL'INTERNO DEL CAPANNONE;

In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i più opportuni rilievi metrici diretti al fine di poter valutare la conformità edilizia del bene medesimo.

La consistenza dell'edificio (corpo originario) corrisponde a quanto legittimato con la concessione edilizia sopra detta, sia in termini di superficie che di volume, oltre che conforme a quanto regolarizzato con l'Autorizzazione a sanatoria n.635/1991 fatta eccezione per la realizzazione della scala interna in ferro per accedere al doppio volume ad oggi non esistente e per la rampa di carico lato

est (oggetto di sanatoria edilizia) ad oggi non rilevata.

Attualmente l'accesso al piano primo (interno al doppio volume del capannone) avviene da una nuova scala esterna in c.a. che permette l'accesso indipendente al piano ristrutturato ed organizzato ad uso amministrativo con inseriti locali ufficio, riunioni, attesa e servizi. Tale ristrutturazione ha comportato inoltre alcune modifiche di prospetto (al piano di riferimento) ,sui lati sud ed ovest, con interessamento della struttura originaria.

Inoltre, è stato rilevato al piano terra del capannone (lato nord) , in aggiunta al medesimo e ad esso collegato internamente, un manufatto (con altezza interna di ml.2,20) destinato a spogliatoi e servizi igienici per i lavoratori dell'azienda. Adiacente ad esso si rileva altro manufatto (con altezza esterna di ml.2,50) con accesso solo dall'esterno (lato nord) suddiviso in due vani ed utilizzati uno per doccia e l'altro per deposito prodotti fitosanitari.

Dall'analisi della normativa urbanistica vigente si evidenzia che:

- Relativamente alle opere rilevate in difformità dai titoli, oltre a quelle realizzate ex novo e configurabili nella tipologia di intervento di cui all'art.135 della L.R. 65/14, le stesse dovranno essere regolarizzate mediante idonea istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 209 comma 2 let.b della L.R.T. 65/2014 e trattandosi di opere che hanno interessato anche le parti strutturali dovrà essere richiesta la relativa autorizzazione sismica in sanatoria ai sensi dell'art.182 della medesima L.R.T..

- Non risulta invece la possibilità sanare la destinazione d'uso degli ambienti interni realizzati al piano primo che dovranno riportare una destinazione d'uso correlata e finalizzata all'attività agricola, pertanto dovranno essere eseguite tutte le opere di rimozione degli interni che configurano gli ambienti in uso direzionale mentre potranno permanere le pareti divisorie;

il regolamento comunale prevede due iter procedurali :

1. prima della richiesta di accertamento di conformità presentare idonea comunicazione di demolizione di opere abusive e successiva certificazione dei lavori eseguiti con contestuale documentazione fotografica;

2. presentare la richiesta di accertamento di conformità in sanatoria con adeguamento (art. 17 del R.E.), come segue:

a) Presentazione dell'istanza di sanatoria corredata dalla seguente ulteriore documentazione:

- proposta progettuale dello stato di adeguamento, da realizzarsi mediante opere edilizie, che ripristini l'immobile nella condizione di conformità urbanistico edilizia.
- stato sovrapposto riferito alle opere di adeguamento da eseguirsi;
- stato ripristinato e stato sovrapposto fra lo stato ripristinato e lo stato licenziato.

Tali condizioni di adeguamento possono essere indicate o stabilite anche dall'autorità comunale.

b) Valutato in sede di fase istruttoria che lo stato proposto di adeguamento è conforme alla vigente normativa urbanistico-edilizia, è comunicato l'accoglimento dell'istanza, con atto di intimazione ad eseguire le opere edilizie di adeguamento, che assegna al richiedente un termine di non oltre 180 giorni per l'esecuzione delle opere necessarie a

rendere l'intervento conforme alle norme di Legge ed invito a presentare ad ultimazione dei lavori di adeguamento, documentazione fotografica dell'immobile e relazione asseverata del tecnico abilitato che attesti l'avvenuta esecuzione dei lavori in perfetta conformità alla proposta progettuale di adeguamento.

c) Viene rilasciato infine il provvedimento in sanatoria (permesso di costruire o Attestazione di Conformità in sanatoria) con espressa indicazione e descrizione delle opere di adeguamento eseguite.

La Determina Dirigenziale comunale n.306 del 22.02.2022 definisce all'art.8 la sanzione amministrativa da corrispondere in base al tipo di intervento eseguito :

- Intervento di cui all'Art.135 comma 2 lett. b) "manutenzione straordinaria con opere riguardanti parti strutturali e/o modifiche ai prospetti per requisiti igienico-sanitari, senza frazionamento e senza aumento del carico urbanistico" (in caso di interventi strutturali non assoggettabili a C.I.L.A tardiva),

su edificio non classificato corrisponde ad € 2.000,00;

- relativamente ai nuovi manufatti realizzati in ampliamento al volume costruito in quanto esterni ad esso, è possibile accedere ad una sanatoria solo per la consistenza e non per la destinazione d'uso (le altezze interne non sono conformi al Regolamento d'Igiene vigente) in riferimento all'art.71 comma 1bis della L.R.T. 65/2014 : Sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono riservati all'imprenditore agricolo professionale gli interventi di addizione volumetrica da eseguire una sola volta fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi complessivi oppure entro i limiti dimensionali, ove inferiori, previsti dagli strumenti urbanistici del comune. Per l'ampliamento se ritenuto sanabile dovranno essere corrisposti eventuali oneri di urbanizzazione oltre al costo di costruzione quantificabili solo dopo le dovute verifiche istruttorie da parte degli uffici comunali.

Riepilogo oneri e costi

- sanzione amministrativa pari a € 2.000,00;
- spese tecniche per gli adempimenti necessari per le sanatorie (edilizia e sismica) del capannone, € 5.000,00 oltre oneri accessori;
- costi necessari per il ripristino dei locali quantificabili a corpo in € 20.000,00;
- costi ipotizzabili per la sanatoria della porzione in ampliamento in circa € 10.000,00;

BENE N° 9 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi comunali sono emerse le seguenti pratiche edilizie, tutte riferite al bene in esame:

- Concessione edilizia n.456 del 22.11.2001 relativa alla costruzione di capannone vivaistico, segue dichiarazione di conformità delle opere contestualmente all'Attestazione di Agibilità protoc. 48562 del 2.8.2002 n.222/2002;

La suddetta Concessione è stata rilasciata a seguito di approvazione di PMAA ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/1995 e di sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo per il vincolo di destinazione registrato in data 12.10.2001 e trascritto in data 22.10.2001 al n.ro 5204 di R.P..

In sede di sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici diretti al fine di poter verificare la conformità edilizia del bene medesimo, rilevando quanto segue:

- la consistenza del capannone , in termini di superficie, corrisponde a quanto legittimato con il titolo sopradetto;
- l'altezza del capannone, riferita alla gronda, risulta invece superiore rispetto a quanto autorizzato, da ml 5,00 (di progetto) ad altezze variabili sui diversi prospetti da ml. 5,90 a ml.7,50;

In base alla normativa vigente all'epoca del rilascio del titolo edilizio , di cui all'art.53 delle NTA, l'altezza max non doveva superare i 5,00 ml. ,pertanto, pur essendo stata prodotta certificazione di fine lavori con relativa conformità dell'opera, tale manufatto è da considerarsi realizzato in difformità dalla norma di cui sopra.

Da informazioni assunte presso l'ufficio edilizia comunale è emerso che per poter regolarizzare ciò occorre presentare idoneo accertamento di conformità ai sensi dell'art. 206 della L.R.T. 65/2014 (opere non autonomamente demolibili) con applicazione della sanzione amministrativa di cui alla D.D.n.306/2022 all'art.16 comma 3 :

- Nel caso di opere non costituenti superficie edificabile (SE) e volume (VE) ai sensi del D.P.G.R.39/R del 2018, le sanzioni di cui agli articoli 199 co. 2, 200 commi 1 e 6, 206 co. 2, sono di seguito indicate come da schema di cui all'Allegato "B":

- Modifiche di prospetto senza aumento di superficie comunque denominata, ma comportanti aumento di volume maggiore a mc.60: Euro 5.164.

Eventuale ulteriore documentazione e/o diversa sanzione potrebbe venire richiesta in corso di istruttoria della pratica di sanatoria.

Da aggiungere le spese tecniche necessarie per l'espletamento delle pratiche di sanatoria e quantificabili in €. 2500,00 oltre oneri accessori;

BENE N° 10 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi comunali sono emerse le seguenti pratiche edilizie riferite agli interventi eseguiti sul bene in esame:

- Permesso di Costruire n.5 del 11.03.2011 (Variante al PdC n.40 del 2009) per la realizzazione di vasetteria, piazzale di carico e bacino, e successiva Comunicazione di fine lavori protoc. 75402 del 5.11.2013 completa di relazione descrittiva ed elaborato grafico con indicati gli interventi eseguiti e non eseguiti;

- Comunicazione di Installazione di serre ai sensi del comma 8 art. 41 L.R.T. 01/2005 integrata dal DPGR 9.2.2017 n.5/R , inviata al SUAP del Comune di Pistoia tramite PEC in data 7.7.2014 - Pratica Suap 28223/2014 - consistenza di mq. 2747,25 - Durata dell'installazione per 48 mesi con rimozione prevista entro e non oltre il mese di Agosto 2018;

- Autorizzazione a sanatoria, rilasciata ai sensi della L.47/85, n.635 /1991 relativa alla costruzione di vano tecnico all'interno del vivaio;

- Comunicazione di inizio lavori per attività edilizia libera ai sensi dell'art.80 comma 2 lettera c) della L.R. 1/2005 e sm.i. - Pratica edilizia n.1715/2014 - relativa al rifacimento del piazzale posto tra i due capannoni e dell'area di accesso mediante la posa di nuovo asfalto;

In sede di sopralluogo sono stati effettuati i rilevamenti necessari al fine di valutare le conformità edilizie dei beni, rilevando che:

- il vano tecnico risulta conforme a quanto sanato con l'autorizzazione sopra citata;

- le serre, della consistenza già dichiarata, sono ancora esistenti pertanto ai fini della loro permanenza dovrà essere presentata la richiesta di Permesso a costruire, in base all'articolo 70, comma 3, lettera a) della l.r. 65/2014, in sanatoria previa dimostrazione dei parametri indicati nell'art. 2 del Regolamento

25 agosto 2016, n. 63/R - Regolamento di attuazione dell'art. 84 della L.R. 10 novembre 2014 n.65 - e pagamento degli oneri sanzionatori corrispondenti a circa €. 38,00/mq..

- in adiacenza alle serre (lato sud) è stata realizzata abusivamente un ampia tettoia a sbalzo con adiacente vano tecnico;

- le opere di trasformazione rilevate nell'intero lotto sono in linea con quanto descritto nella comunicazione di fine lavori del P.C. n.5/2011;di fatto non è stato realizzato l'invaso e l'asfaltatura del piazzale di carico lato sud;

- le opere di rifacimento del piazzale sono state eseguite come richieste;

Riepilogo dei costi e/o oneri per gli adempimenti necessari:

- oneri sanzionatori per il mantenimento delle serre circa €. 90.000,00 ;

- demolizione della tettoia a sbalzo, in quanto non sanabile, pari a €. 3.000,00 compreso lo smaltimento;

- spese tecniche per le dovute pratiche edilizie compreso le necessarie verifiche in base alla sopra richiamata normativa ipotizzabili in €. 5.000,00;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Buraccia e Pacinotta



DESCRIZIONE

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico di media pezzatura e forma quadrilatera, accessibile direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta con il confine lato nord.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 17.10.2022 come da Verbale di sopralluogo.

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

Il bene in esame confina a nord con la strada comunale, ad est con la proprietà **** Omissis **** ad ovest con la proprietà **** Omissis **** e a sud con la ferrovia, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	12840,00 mq	12840,00 mq	0.97	12454,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12454,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12454,80 mq		

DATI CATASTALI

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
227	350				VIVAIO	2°	01.28.40 mq	931,04 €	470,82 €	

Corrispondenza catastale

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

La qualità colturale rilevata corrisponde a quella catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, finalizzato all'attuale utilizzo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame, in unico copro, è coltivato a vivaio strutturato con piante in pieno campo in produzione, corredato da idoneo impianto di irrigazione, ed è presente anche un pozzo. La viabilità interna è formata da stradi bianche in terra battuta in discrete condizioni di manutenzione così come l'intero appezzamento. Detto bene è di forma pressochè regolare con giacitura piana, ha una buona esposizione ed accessibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Non risulta oggetto del contratto di locazione della durata ventennale.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1984	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO M. ERSOCH	06/12/1984	19034	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.Immob.	10/12/1984	6756	4914
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019
Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
Importo: € 35.000,00

- A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di riconoscimento del debito del 5.08.2018 rep.29168 Notaio G.Chiostrini
Iscritto a Pistoia il 08/08/2019
Reg. gen. 7145 - Reg. part. 1170
Importo: € 293.736,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su altri beni di altra procedura (C.T. foglio 209 part.157)
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
 Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
 Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
 Importo: € 720.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
 Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
 Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
 Importo: € 1.179.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

Trascrizioni

- Domanda giudiziale per divisione**
 Trascritto a Pistoia il 01/08/2013
 Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: PRECISAZIONI QUADRO D NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: PREVIA CONSTATAZIONE - DICHIARAZIONE CHE LA RICORRENTE (ERA) TITOLARE DELL'AZIENDA CONIUGALE EX ART. 179 LETTERA D) C.C. RICONOSCERE CHE LA DITTA ***** PIANTE DI PROPRIET QUANTOMENO AL 50% TRA I CONIUGI ***** ***** E ***** ***** E DISPORRE LO SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE, NONCH CONDANNARE IL SIGNOR ***** ***** A RICONOSCERE IL DIRITTO DELLA RICORRENTE ALLA CONTITOLARITA' DEL PATRIMONIO MOBILIARE E IMMOBILIARE ACQUISTATO DAL MARITO NEGLI ANNI CHE VANNO DAL 1994 AL 2012 O DI QUELLI MAGGIORI O MINORI CHE RISULTERANNO DI GIUSTIZIA EX ART. 230 BIS (E 2140 C.C.)
- Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
 Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, il bene in esame risulta con la seguente destinazione urbanistica:

Foglio n.227 - Particella n.350

Territorio Rurale:Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (totalmente)

Inoltre ricade in Fasce di rispetto ed altre indicazioni:Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del 1980, art. 49) (parzialmente)

come meglio descritto nel Certificato di destinazione urbanistica protoc. 1695693 del 13.10.2022 in allegato alla presente.



LOTTO 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Croce Acqualunga



DESCRIZIONE

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo in unico corpo di forma irregolare, accessibile dalla via comunale mediante uno stradello poderale che insiste su altre proprietà limitrofe.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 17.10.2022 come da Verbale di sopralluogo.

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

Il bene in esame confina a nord con la ferrovia, ad est con la proprietà **** Omissis ****, ad ovest con la proprietà **** Omissis **** e a sud con la proprietà **** Omissis ****, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10310,00 mq	10310,00 mq	1	10310,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10310,00 mq		

DATI CATASTALI

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
242	532				VIVAIO	1°	01.03.10 mq	944,06 €	425,97 €	

Corrispondenza catastale

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

La coltura catastale corrisponde con quanto rilevato sui luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, anche la viabilità interna è efficiente e percorribile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame, in unico corpo, è coltivato a vivaio strutturato con piante in pieno campo in produzione, corredato da adeguato impianto di irrigazione a terra. La viabilità interna è formata da stradi bianche in terra battuta in discrete condizioni di manutenzione così come le fosse campestri che delimitano i confini dell'intero appezzamento. Detto bene è di media pezzatura a forma irregolare, con giacitura piana ed ha una buona esposizione e sufficiente accessibilità dalla strada comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 10/11/2039



L'intero lotto unitamente ad altri beni oggetto della presente procedura e ad altri beni oggetto della procedura RG 178/2012 (rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 229, dai mappali 57, 62, 70, 71, 89, 158 e 197 della superficie catastale complessiva di mq.89.688 (Ha 08.96.88), oltre ad altro terreno non oggetto delle due procedure, risulta locato mediante un Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 03.05.1982 n.203, stipulato con atto Notarile ricevuto dal Not.Giulio Chiostrini di Pistoia in data 27.03.2019, rep.28985, racc.12902, trascritto a Pistoia l'01.04.2019 al n°1805 reg.part., con cui il Sig. ***** ha concesso in affitto alla **** Omissis **** Società Agricola a r.l. con sede in Pistoia - c.f.01856640477 (Amministratore Unico e Legale rappresentante Sig.ra **** Omissis **** nata in Romania il 30.07.1965).

La superficie catastale complessiva dei terreni concessi in locazione, comprensiva di quella formanti il lotto in esame, è pari a mq.287.067 (Ha 28.70.67).

La durata del contratto è fissata in 20 anni oltre al tempo per giungere fino al termine dell'annata agraria in

corso a tale momento, e precisamente con scadenza fissata al 10.11.2039.

Il canone annuo complessivo è stabilito tra le parti in € 90.000,00 (novantamila/00) da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate a far data dalla firma del contratto (27.03.2019).

La superficie del bene interessata dalla locazione è di mq.10.310.

La verifica in merito alla congruità del canone di locazione viene prodotta in allegato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1994	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO G.CHIOSTRINI	12/07/1994	18150	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl. Immob.	26/07/1994	4928	3242
		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.

L'atto di provenienza si inserisce in allegato alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di riconoscimento del debito del 5.08.2018
rep.29168 Notaio G.Chiostrini
Iscritto a Pistoia il 08/08/2019
Reg. gen. 7145 - Reg. part. 1170
Importo: € 293.736,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su altri beni di altra procedura (C.T. foglio 209 p.lla 157);
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
 Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
 Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
 Importo: € 1.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
 Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
 Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
 Importo: € 120.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
 Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
 Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
 Importo: € 720.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
 Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
 Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
 Importo: € 1.179.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

Trascrizioni

- Domanda giudiziale per divisione**
 Trascritto a Pistoia il 01/08/2013
 Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: PRECISAZIONI QUADRO D NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: PREVIA CONSTATAZIONE - DICHIARAZIONE CHE LA RICORRENTE (ERA) TITOLARE DELL'AZIENDA CONIUGALE EX ART. 179 LETTERA D) C.C. RICONOSCERE CHE LA DITTA ***** PIANTE DI PROPRIET QUANTOMENO AL 50% TRA I CONIUGI ***** E ***** E DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE, NONCH CONDANNARE IL SIGNOR ***** ***** A

RICONOSCERE IL DIRITTO DELLA RICORRENTE ALLA CONTITOLARITA' DEL PATRIMONIO MOBILIARE E IMMOBILIARE ACQUISTATO DAL MARITO NEGLI ANNI CHE VANNO DAL 1994 AL 2012 O DI QUELLI MAGGIORI O MINORI CHE RISULTERANNO DI GIUSTIZIA EX ART. 230 BIS (E 2140 C.C.)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2022

Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, il bene in esame risulta con seguente destinazione urbanistica:

Foglio n.242 - Particella n.532

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (totalmente)

Inoltre ricade in Fasce di rispetto ed altre indicazioni: Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del 1980, art. 49) (parzialmente)

come meglio descritto nel certificato di destinazione urbanistica protoc. 1695693 del 13.10.2022 in allegato alla presente.



LOTTO 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Toscana



DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico di media ampiezza di forma rettangolare irregolare, posto in loc.tà Le Querci, lungo la Via Toscana in angolo con Via della Prata;

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 17.10.2022 come da Verbale di sopralluogo.

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

Il bene in esame confina ad ovest e a nord con terreni di proprietà **** Omissis ****, ad est con Via della Prata e a sud con la Via Toscana, salvo se altri e più recenti confini;

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1160,00 mq	1160,00 mq	1	1160,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1160,00 mq		

DATI CATASTALI

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
246	88				VIVAIO	1°	00.11.60 mq	103,34 €	47,93 €	

Corrispondenza catastale

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

La coltura rilevata corrisponde con quella catastale in atti.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame si presenta in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appezzamento di terreno in esame è coltivato ad uso vivaistico con la presenza di piante in pieno campo, di forma regolare e giacitura pianeggiante; ha una buona esposizione ed efficiente accessibilità ed ubicazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 10/11/2039

L'intero lotto unitamente ad altri beni oggetto della presente procedura e ad altri beni oggetto della procedura RG 178/2012 (rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 229, dai mappali 57, 62, 70, 71, 89, 158 e 197 della superficie catastale complessiva di mq.89.688 (Ha 08.96.88), oltre ad altro terreno non oggetto delle due procedure, risulta locato mediante un Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 03.05.1982 n.203, stipulato con atto Notarile ricevuto dal Not.Giulio Chiostrini di Pistoia in data 27.03.2019, rep.28985, racc.12902, trascritto a Pistoia l'01.04.2019 al n°1805 reg.part., con cui il Sig. ***** ha concesso in affitto alla **** Omissis **** Società Agricola a r.l. con sede in Pistoia - c.f.01856640477 (Amministratore Unico e Legale rappresentante Sig.ra **** Omissis **** nata in Romania il 30.07.1965).

La superficie catastale complessiva dei terreni concessi in locazione, comprensiva di quella formanti il lotto in esame, è pari a mq.287.067 (Ha 28.70.67).

La durata del contratto è fissata in 20 anni oltre al tempo per giungere fino al termine dell'annata agraria in

corso a tale momento, e precisamente con scadenza fissata al 10.11.2039.

Il canone annuo complessivo è stabilito tra le parti in € 90.000,00 (novantamila/00) da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate a far data dalla firma del contratto (27.03.2019).

La superficie del bene interessata dalla locazione è di mq. 1160,00.

In allegato separato la verifica in merito alla congruità del canone di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1993	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVEDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOATIO G.CHIOSTRINI	14/07/1993	16925	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl. Immob.	29/07/1993	4878	3487
		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.



L'atto di provenienza viene inserito in allegato alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di riconoscimento del debito del 5.08.2018
rep.29168 Notaio G.Chiostrini
Iscritto a Pistoia il 08/08/2019
Reg. gen. 7145 - Reg. part. 1170
Importo: € 293.736,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su altro bene di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020



Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale per divisione**
Trascritto a Pistoia il 01/08/2013
Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: PRECISAZIONI QUADRO D NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: PREVIA CONSTATAZIONE - DICHIARAZIONE CHE LA RICORRENTE (ERA) TITOLARE DELL'AZIENDA CONIUGALE EX ART. 179 LETTERA D) C.C. RICONOSCERE CHE LA DITTA ***** PIANTE DI PROPRIET QUANTOMENO AL 50% TRA I CONIUGI ***** ***** E ***** ***** E DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE, NONCH CONDANNARE IL SIGNOR ***** ***** A RICONOSCERE IL DIRITTO DELLA RICORRENTE ALLA CONTITOLARITA' DEL PATRIMONIO MOBILIARE E IMMOBILIARE ACQUISTATO DAL MARITO NEGLI ANNI CHE VANNO DAL 1994

AL 2012 O DI QUELLI MAGGIORI O MINORI CHE RISULTERANNO DI GIUSTIZIA EX ART. 230 BIS (E 2140 C.C.)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2022

Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, il bene in esame risulta con seguente destinazione urbanistica:

Foglio n.246 - Particella n.88

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (totalmente)

Inoltre ricade in Fasce di rispetto ed altre indicazioni: Fasce di rispetto stradale (totalmente)

come meglio descritto nel certificato di destinazione urbanistica protoc. 1695693 del 13.10.2022 in allegato alla presente.



LOTTO 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Capannone ubicato a Pistoia (PT) - Via Pratese, piano Terra



DESCRIZIONE

Trattasi di un piccolo capannone ad uso agricolo, ad oggi semi diruto, con area esterna circostante in parte formata da strada bianca di accesso anche ad altri beni di proprietà del soggetto esecutivo e gravati da altra procedura. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica mediante passaggio su corte di altra proprietà.



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

L'accesso ai luoghi è stato eseguito in data 17.10.2022 come da verbale di sopralluogo.

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 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Il bene in esame confina a sud e ad est con altra proprietà del debitore ed in parte anche a nord, ad ovest ed in parte a nord con la proprietà **** Omissis ****, salvo se altri e più recenti confini.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone agricolo diruto	103,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	0,00 m	Terra
corte	80,00 mq	80,00 mq	0.18	14,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				124,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che porzione di corte lato est risulta adibita a strada di passo per raggiungere le altre proprietà limitrofe dell'esecutato.

DATI CATASTALI

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
246	45				AREA RURALE		00.01.90 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati di classamento risultano a seguito di REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 18/09/2017 Pratica n. PT0056952 in atti dal 18/09/2017 SOPPRESSIONE DI PARTICELLE ATTIVITA' EX RURALI (n. 733.1/2017) con la seguente Annotazione: da controlli effettuati il fabbricato risulta demolito;

In base allo stato dei luoghi il manufatto dovrebbe risultare iscritto al C.F. con la qualifica di F/2 unità collabente trattandosi di un bene comunque legittimato urbanisticamente. Qualora venisse completamente demolito e non ricostruito potrebbe rimanere con la qualità presente in atti.

Come si evince dalla documentazione fotografica il bene in esame risulta in stato di abbandono considerato il non utilizzo dello stesso per lo stato pericolante in cui si trova.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto rilevato è stato costruito con una struttura di tipo misto con elementi di ferro in copertura, pilastri e porzioni di pareti in blocchi di cemento ad oggi ricoperte dalla vegetazione, pannelli di lamiera sia in parete che in copertura ad oggi divelta. Privo di ogni impianto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1986	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI ##***** PIETRO##			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/10/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Publ.Immob.	02/06/1987	3564	2492
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Pistoia		31	1023		

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 risulta variata.

Risulta trascritta in data 21.02.2022 RP 1049 accettazione tacita dell'eredità da parte dell'erede *****

Si precisa che la Ciottoli Dina Romelia (madre dell'esecutato) comproprietaria dell'altra quota di 1/4 e deceduta in data

2 Febbraio 2023 come risulta dal certificato anagrafico;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

Trascrizioni



- **Domanda giudiziale per divisione**

Trascritto a Pistoia il 01/08/2013

Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: PRECISAZIONI QUADRO D NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: PREVIA CONSTATAZIONE - DICHIARAZIONE CHE LA RICORRENTE (ERA) TITOLARE DELL'AZIENDA CONIUGALE EX ART. 179 LETTERA D) C.C. RICONOSCERE CHE LA DITTA ***** PIANTE DI PROPRIETÀ QUANTOMENO AL 50% TRA I CONIUGI ***** ***** E ***** ***** E DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE, NONCH CONDANNARE IL SIGNOR ***** ***** A RICONOSCERE IL DIRITTO DELLA RICORRENTE ALLA CONTITOLARITA' DEL PATRIMONIO MOBILIARE E IMMOBILIARE ACQUISTATO DAL MARITO NEGLI ANNI CHE VANNO DAL 1994 AL 2012 O DI QUELLI MAGGIORI O MINORI CHE RISULTERANNO DI GIUSTIZIA EX ART. 230 BIS (E 2140 C.C.)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2022

Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento alla normativa vigente, il lotto in esame ricade in Territorio Rurale Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura Art.84 Aree agricole specializzate di pianura.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla ricerca eseguita presso gli archivi comunali è emerso il seguente titolo che ha legittimato il capannone ad oggi semi diruto:

- Concessione a sanatoria (Legge 724/1994) del 27.10.1997 relativa alla costruzione di piccolo capannone ad uso agricolo;



In sede di sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi limitatamente al perimetro esterno trattandosi di una struttura semi diruta ed in parte pericolante.

La consistenza rilevata corrisponde a quanto legittimato con il titolo a sanatoria sopra riferito.

In base alla normativa vigente tale manufatto potrà essere ristrutturato o eventualmente demolito e ricostruito in base alla superficie e al volume sanato, trattandosi inoltre di fabbricato strumentale all'attività agricola non è soggetto al pagamento degli oneri comunali.



LOTTO 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

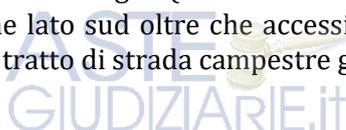
Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Buraccia e Pacinotta



DESCRIZIONE

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare, composto da due distinte particelle contigue (da sud a nord) accessibile direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta il confine lato sud oltre che accessibile lato nord dalla Via dei Gatti tramite la via vicinale Fondaccia e breve tratto di strada campestre gravata da servitù di passo anche a favore di tersi.



L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 17.10.2022 come da Verbale di sopralluogo.

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

L'intero bene confina ad est con la proprietà **** Omissis **** e la proprietà **** Omissis ****, ad ovest in parte, con la proprietà **** Omissis ****, a sud con la strada comunale Via Buraccia e Pacinotta, salvo se altri e più recenti confini.



CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	13360,00 mq	13360,00 mq	1	13360,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13360,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13360,00 mq		

DATI CATASTALI

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
208	155				VIVAIO	2°	00.50.40 mq	352,96 €	184,81 €	
208	160				VIVAIO	1°	00.83.20 mq	754,11 €	343,75 €	

Corrispondenza catastale

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

La coltura catastale presente in atti corrisponde a quanto rilevato sui luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame risulta in buono stato di manutenzione e/o conservazione compreso la viabilità interna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame, in unico corpo, è coltivato a vivaio strutturato con piante in pieno campo in produzione. La viabilità interna è formata da stradi bianche in terra battuta in discrete condizioni di manutenzione così come le fosse campestri che delimitano i confini dell'intero appezzamento. Detto bene è di ampia pezzatura di forma irregolare, con giacitura piana ed ha una discreta esposizione nonché accessibilità dalla strada comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Scadenza contratto: 10/11/2039

L'intero lotto unitamente ad altri beni oggetto della presente procedura e ad altri beni oggetto della procedura RG 178/2012 (rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 229, dai mappali 57, 62, 70, 71, 89, 158 e 197 della superficie catastale complessiva di Ha 08.96.88), oltre terreno non oggetto delle due procedure, risulta locato mediante un Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 03.05.1982 n.203, stipulato con atto Notarile ricevuto dal Not.Giulio Chiostrini di Pistoia in data 27.03.2019, rep.28985, racc.12902, trascritto a Pistoia l'01.04.2019 al n°1805 reg.part., con cui il Sig. ***** ha concesso in affitto alla **** Omissis **** Società Agricola a r.l. con sede in Pistoia - c.f.01856640477 (Amministratore Unico e Legale rappresentante Sig.ra **** Omissis **** nata in Romania il 30.07.1965).

La superficie catastale complessiva dei terreni concessi in locazione, comprensiva di quella formanti il lotto in esame, è pari a mq.287.067 (Ha 28.70.67).

La durata del contratto è fissata in 20 anni oltre al tempo per giungere fino al termine dell'annata agraria in

corso a tale momento, e precisamente con scadenza fissata al 10.11.2039.

Il canone annuo complessivo è stabilito tra le parti in € 90.000,00 (novantamila/00) da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate a far data dalla firma del contratto (27.03.2019).

La superficie del lotto in esame pari a mq. 13.360.

Laverifica in merito alla congruità del canone di locazione viene prodotta in allegato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/12/1987	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO P.CHIOSTRINI	18/12/1987	6506	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Publ.Immob.	13/01/1988	276	196
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 28/10/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO P.CHIOSTRINI	28/10/2004	88537	7750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv.Pubbl.Immob.	22/11/2004	11384	6880
		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 risulta attualmente invariata.

Relativamente alla particella 155 del foglio 209 si precisa che il dante causa **** Omissis **** era proprietario del bene in base a titoli di provenienza anteriori al 1957.

In allegato si producono gli atti di provenienza sopra detti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di riconoscimento del debito del 5.08.2018
rep.29168 Notaio G.Chiostrini
Iscritto a Pistoia il 08/08/2019
Reg. gen. 7145 - Reg. part. 1170
Importo: € 293.736,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su altro bene di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 18/06/2020

Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644

Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 10/07/2020

Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 14/07/2020

Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772

Importo: € 720.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 25/11/2021

Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713

Importo: € 1.179.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

Trascrizioni



- **Domanda giudiziale per divisione**

Trascritto a Pistoia il 01/08/2013

Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: PRECISAZIONI QUADRO D NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: PREVIA CONSTATAZIONE - DICHIARAZIONE CHE LA RICORRENTE (ERA) TITOLARE DELL'AZIENDA CONIUGALE EX ART. 179 LETTERA D) C.C. RICONOSCERE CHE LA DITTA ***** PIANTE DI PROPRIET QUANTOMENO AL 50% TRA I CONIUGI ***** ***** E ***** ***** E DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE, NONCH CONDANNARE IL SIGNOR ***** ***** A RICONOSCERE IL DIRITTO DELLA RICORRENTE ALLA CONTITOLARITA' DEL PATRIMONIO MOBILIARE E IMMOBILIARE ACQUISTATO DAL MARITO NEGLI ANNI CHE VANNO DAL 1994 AL 2012 O DI QUELLI MAGGIORI O MINORI CHE RISULTERANNO DI GIUSTIZIA EX ART. 230 BIS (E 2140 C.C.)

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2022

Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, i beni in esame risultano con le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio n.208 - Particella n.155

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura - Art. 84 nta del RU (totalmente)

Foglio n.208 - Particella n.160

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura - Art. 84 nta del RU (totalmente)

come meglio descritto nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato con protoc. 1695693 in data 13.10.2022 ed allegato alla presente.



La normativa di riferimento, di cui all'art.84 , tra gli indirizzi culturali e funzioni, consente:

- le attività agricole specializzate per la produzione di qualità ed in particolare quelle vivaistiche in contenitore o a pieno campo, come di fatto rilevato.



LOTTO 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via del Forramoro



DESCRIZIONE

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico posto in loc.tà Chiesina Montalese ed accessibile direttamente dalla via del Forramoro sulla quale si attesta il confine lato nord della maggior porzione. Di fatto è costituito da quattro particelle di cui tre accorpate tra loro e formanti un unico corpo di forma quadrilatera irregolare (maggior porzione) e l'altra invece distaccata, di forma rettangolare, ed accessibile sempre dalla via pubblica tramite uno stradello di proprietà di terzi sopra il quale grava servitù di passo costituita con atto pubblico.

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

L'accesso ai luoghi è stato effettuato in data 17.10.2022 come da Verbale di sopralluogo allegato alla presente.

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

La maggior porzione del bene in esame confina a nord con la strada comunale, a est e a sud con la proprietà **** Omissis ****, a ovest con il fosso della Torricella, mentre la rimanente porzione confina

a su e ad ovest con la proprietà **** Omissis **** ad est e a nord con la proprietà **** Omissis ****, salvo se altri e più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6495,00 mq	6495,00 mq	1	6495,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6495,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6495,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

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
209	655				Canneto	U	00.03.15 mq	1,6 €	0,81 €	
209	657				VIVAIO	1°	00.58.50 mq	521,17 €	241,7 €	
209	662				VIVAIO	2°	00.02.50 mq	18,31 €	9,17 €	
209	663				VIVAIO	1°	00.00.80 mq	7,13 €	3,31 €	

Corrispondenza catastale

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

Le coltura catastali corrispondono a quanto rilevato sui luoghi fatta eccezione per la particella 663 che risulterebbe ricompresa nell'attuale sede stradale.

Ai fini storici catastali si precisa che la particella 655 è stata originata da porzione della ex 199, la 657 da porzione della ex 201, la 662 da porzione della ex 425 e la 663 da porzione della ex 482, tutte quante in forza di frazionamento del 26.05.2010 n.PT60702 presente in atti.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in esame risulta in sufficiente stato di conservazionee/o manutenzione in relazione all'utilizzo del medesimo.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con lo stesso atto di provenienza sono stati costituiti diritti reali a titolo oneroso (TR. RP 4901 del3.8.2010) a favore dell'esecutato **** e suoi aventi causa, e più esattamente per accedere dalla Via di Forramoro alla particella 662, il diritto di passo su striscia di terreno identificato dalla particella 660 come meglio rappresentata nell'atto pubblico allegato alla presente.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un terreno ad uso vivaistico con impianto di vasetteria strutturata con impianto d'irrigazione con presa d'acqua dal pozzo posto nel terreno limitrofo di altra proprietà nonchè dotata di telo antialga e adeguato strato di pietrisco; entrambe le porzioni di terreno sono di forma quadrilatera con giacitura pianeggiante, buona l'esposizione e l'accessibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 10/11/2039



L'intero lotto unitamente ad altri beni oggetto della presente procedura e ad altri beni oggetto della procedura RG 178/2012 (rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 229, dai mappali 57, 62, 70, 71, 89, 158 e 197 della superficie catastale complessiva di Ha 08.96.88), oltre terreno non oggetto delle due procedure, risulta locato mediante un Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 03.05.1982 n.203, stipulato con atto Notarile ricevuto dal Not.Giulio Chiostrini di Pistoia in data 27.03.2019, rep.28985, racc.12902, trascritto a Pistoia l'01.04.2019 al n°1805 reg.part., con cui il Sig. ***** ha concesso in affitto alla **** Omissis **** Società Agricola a r.l. con sede in Pistoia - c.f.01856640477 (Amministratore Unico e Legale rappresentante Sig.ra **** Omissis **** nata in Romania il 30.07.1965).

La superficie catastale complessiva dei terreni concessi in locazione, comprensiva di quella formanti il lotto in esame, è pari a mq.287.067 (Ha 28.70.67).

La durata del contratto è fissata in 20 anni oltre al tempo per giungere fino al termine dell'annata agraria in

corso a tale momento, e precisamente con scadenza fissata al 10.11.2039.

Il canone annuo complessivo è stabilito tra le parti in € 90.000,00 (novantamila/00) da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate a far data dalla firma del contratto (27.03.2019).

La superficie del lotto in esame è di mq. 6.495.



Laverifica in merito alla congruità del canone di locazione viene prodotta in allegato separato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO G.CHIOSTRINI	27/07/2010	26601	11315
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Pistoia - Serv. Pubbl. Immob.	03/08/2010	6524	4090
		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.

Al dante causa **** Omissis **** i beni di cui alla presente erano pervenuti per titoli di provenienza anteriori al 1957.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Pistoia aggiornate al 28/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di riconoscimento del debito del 5.08.2018
rep.29168 Notaio G.Chiostrini
Iscritto a Pistoia il 08/08/2019
Reg. gen. 7145 - Reg. part. 1170

Importo: € 293.736,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su altro bene di altra procedura (C.T. foglio 209 p.lla 157)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.



Trascrizioni



- **Domanda giudiziale per divisione**
Trascritto a Pistoia il 01/08/2013
Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: PRECISAZIONI QUADRO D NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: PREVIA CONSTATAZIONE - DICHIARAZIONE CHE LA RICORRENTE (ERA) TITOLARE DELL'AZIENDA CONIUGALE EX ART. 179 LETTERA D) C.C. RICONOSCERE CHE LA DITTA ***** PIANTE DI PROPRIET QUANTOMENO AL 50% TRA I CONIUGI ***** E ***** E DISPORRE LO SCIoglimento DELLA COMUNIONE, NONCH CONDANNARE IL SIGNOR ***** A RICONOSCERE IL DIRITTO DELLA RICORRENTE ALLA CONTITOLARITA' DEL PATRIMONIO MOBILIARE E IMMOBILIARE ACQUISTATO DAL MARITO NEGLI ANNI CHE VANNO DAL 1994 AL 2012 O DI QUELLI MAGGIORI O MINORI CHE RISULTERANNO DI GIUSTIZIA EX ART. 230 BIS (E 2140 C.C.)
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, i beni in esame risultano con le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio n.209 - Particella n.663

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (totalmente)

Foglio n.209 - Particella n.662

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (totalmente)

Foglio n.209 - Particella n.657

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (totalmente)

Foglio n.209 - Particella n.655

Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (totalmente)

come meglio descritto nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato con protoc. 1695693 in data 13.10.2022 ed allegato alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla ricerca eseguita presso gli archivi comunali non sono emerse titoli autorizzativi della vasetteria rilevata sui luoghi.

Di fatto la normativa vigente, come sopra riferita di cui all'art.85, non consente:

- la realizzazione di impianti a vasetteria;
- i movimenti di terra non connessi con le pratiche colturali e i cambiamenti della morfologia del territorio, comprensivi, tra le altre cose, di eventuali alterazioni del piano di campagna, ad esclusione degli interventi ammessi dal presente articolo;
- l'alterazione, la modifica e/o l' interruzione della viabilità presente, siano esse strade pubbliche o vicinali, allo scopo di garantire il più possibile l'assetto paesaggistico nei suoi aspetti formali e funzionali. Tale viabilità dovrà conservare le proprie caratteristiche (forma, dimensione, tracciato) ed essere accessibile al pubblico;
- l'alterazione della tessitura agraria tradizionale, con particolare riferimento per ciglionamenti, terrazzamenti, fossi, rete scolante principale e secondaria, individui e sistemi arborei caratterizzanti il paesaggio, formazioni lineari arboree e arbustive colturali e non colturali.

In base a quanto sopra riferito dovranno essere ripristinati i luoghi al fine di poter condurre solo attività agricola con vivaio solo in pieno campo, ipotizzando un costo di ripristino a corpo in €. 10.000,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto , piano T - 1°

Trattasi di un vecchio edificio rurale libero su quattro lati, sviluppato su due piani fuori terra e composto da due unità abitative oltre locali accessori agricoli, corredato da annessi esterni, quali rimesse agricole e piccolo manufatto ex forno, oltre ampia corte circostante avente accesso da uno stradello poderale che insiste su altra proprietà del debitore (bene 2 Lotto 2) e che si diparte dalla via Papini (ex strada comunale di Lischeto). Detto fabbricato risulta suddiviso internamente in tre unità immobiliari così formate: 1. Unità abitativa posta su due piani (sul lato est dell'intero edificio), con accesso indipendente dalla corte antistante, composta al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno e da una cucina oltre vano scala con sottoscala/disimpegno di accesso ai restanti ampi locali ad uso cantina di cui uno con accesso carrabile, mentre il piano primo risulta composto da cinque vani di media e ampia metratura, oltre locale w.c. e disimpegni, corredata anche dal piccolo manufatto esterno, ex forno, parzialmente diruto; 2. Unità abitativa posta su due piani (porzione centrale dell'intero edificio), con accesso indipendente dalla corte antistante, composta al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno e da un ampia cucina oltre locale cantina adiacente e vano scala di accesso al piano primo composto da quattro vani di ampia metratura oltre locale w.c. e disimpegno/corridoio collegato all'adiacente unità e sicuramente comunicanti fin dall'origine; 3. Unità ad uso deposito, ex stalla ed ex fienile, su due piani (sul lato ovest dell'intero edificio), composta al piano terra da un ampio locale con accesso indipendente dalla corte antistante e da altri due locali, oggi ad uso deposito (ex stalla), con accesso carrabile, mentre il piano primo ex fienile risulta accessibile sia dall'esterno che dall'interno tramite botola mediante l'ausilio di scala amovibile; Il manufatto esterno, quale annesso distaccato ad un solo piano fuori terra, risulta suddiviso in due unità ad uso rimessa, entrambe dotate di accesso carrabile. La più piccola è formata da un unico ambiente mentre la seconda è composta da un ampio locale e da un piccolo vano accessorio avente accesso solo dall'esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 111, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 33, Part. 4, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 111 SUB.2 - Fg. 33, Part. 4, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 33, Part. 4, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 33, Part. 4, Sub. 5, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 111, Qualità ENTE URBANO - Fg. 33, Part. 4, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 376.245,00

La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini

e/o

verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed

estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori

attuali di mercato. Sulla determinazione del valore di stima concorrono, in maniera positiva o negativa,

alcune caratteristiche economiche , intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle

estranee cioè esterne. Le principali da ricordare e da apprezzare riguardano l'ubicazione, la presenza di

infrastrutture e servizi pubblici, le condizioni climatiche e salubrità della zona.

Per i fabbricati inoltre la destinazione attuale e futura, lo stato di manutenzione e e conservazione oltre che la conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze annesse.

Non essendo stati rilevati immobili simili oggetto di contrattazione e/o compravenduti negli ultimi due anni mentre sono state acquisite informazioni presso operatori immobiliari della zona che riferiscono valori unitari medi intorno a de.600,00/mq come anche rilevato dall'annuncio immobiliare in allegato; sono stati inoltre estratti i valori delle quotazioni del Borsino Immobiliare riferiti alle abitazioni civili (in buono stato) che apprezzano un valore medio in fascia media di €1.151,00;

La scrivente ritiene di poter attribuire al bene in esame un Valore di €. 450,00/mq in considerazione

dello stato di fatto dell'intero fabbricato come descritto nella presente e dell'importante restauro di cui necessita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto , piano T -1°	836,10 mq	450,00 €/mq	€ 376.245,00	100,00%	€ 376.245,00
				Valore di stima:	€ 376.245,00

Valore di stima: € 376.245,00

Valore finale di stima: € 376.245,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Vivaio ubicato a Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto
Trattasi di un vasto appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico con produzione di piante in pieno campo ed in minima parte in vasetteria, composto da più particelle formanti un unico corpo di forma irregolare, in parte adiacenti e limitrofe al bene 1 (lotto 1) ed attestanti

per buona parte sulla strada comunale che consente di accedervi direttamente nonchè di raggiungere i terreni più interni per mezzo di stradello poderale esistente su porzione della particella 109 del foglio 31 e della particella 273 del foglio 33; stradello poderale gravato da servitù di passo anche a favore del bene 1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 252, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 254, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 258, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 262, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 260, Qualità VIVAIO - Fg. 31, Part. 265, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 267, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 269, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 270, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 271, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 272, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 273, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 1, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 2, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 3, Qualità Vigneto - Fg. 33, Part. 106, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 108, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 109, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 160, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 616, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 617, Qualità Seminativo arborato - Fg. 33, Part. 618, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 646.140,90

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale

di pianura urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti colonici poderali destinati alla

produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati sia per la residenza e la conduzione part-time dei

terreni agricoli prevalenti sia per la coltivazione di vivai. La viabilità d'accesso è abbastanza efficiente e

ben collegata al centro urbano limitrofo. La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in

relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili

e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene

conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e

l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni

climatiche e salubrità della zona.

La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, rilevando a maggior

vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i Valori Agricoli dell'Osservatorio

Immobiliare della Provincia di Pistoia - edizione Exeo 2021 (rilevamento anno 2020) i quali individuano, per la coltura in esame (colture vivaistiche), un parametro di riferimento pari a €/ha min

85.000 e max 180.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche

ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo (TABG713B), ed in particolare alla fertilità

buona, alla giacitura piana, all'accesso buono, all'ubicazione normale, e all'ampia grandezza.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i

dovuti aggiustamenti: Valore max del terreno / ha = €/ha $132.500 * 0,94 * 1 * 1 * 0,95 * 0,90 = 106.490$ €/ha =

10,70 €/mq..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Vivaio Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto	57367,65 mq	10,70 €/mq	€ 646.140,90	100,00%	€ 646.140,90
Valore di stima:					€ 646.140,90

Valore di stima: € 646.140,90

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso - locazione non opponibile	213226,49	€

Valore finale di stima: € 432.914,41

Avendo ritenuto adeguato il canone locativo si calcola l'abbattimento in percentuale sulla base della durata residua del vincolo locativo avendo ipotizzato una riduzione complessiva di almeno il 40% considerata la durata contrattuale di anni 20;

- $(40/20) \times 16,50 = 33 \% = € . 213.226,49$

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto
Trattasi di terreno agricolo ad uso vivaistico, di forma irregolare e giacitura pianeggiante, posto in fregio alla Via pubblica lungo il confine est, dalla quale ha accesso diretto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 249, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 102.400,48
La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale
di pianura urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti colonici poderali destinati alla produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati sia per la residenza e la conduzione part-time dei terreni agricoli prevalenti sia per la coltivazione di vivai. La viabilità d'accesso è abbastanza efficiente e

ben collegata al centro urbano limitrofo. La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in

relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili

e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene

conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e

l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni

climatiche e salubrità della zona.

La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, rilevando a maggior

vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i Valori Agricoli dell'Osservatorio

Immobiliare della Provincia di Pistoia - edizione Exeo 2021 (rilevamento anno 2020) i quali individuano, per la coltura in esame (colture vivaistiche), un parametro di riferimento pari a €/ha min

85.000 e max 180.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche

ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo (TABG713B), ed in particolare alla fertilità

buona, alla giacitura piana, all'accesso buono, all'ubicazione normale, e alla media ampiezza.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i

dovuti aggiustamenti: Valore medio del terreno / ha = €/ha $132.500 * 0.94 * 1 * 1 * 0.95 * 1 =$ €/ha 118.323 =

11,83 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Vivaio Montale (PT) - Via Papini, località Lischeto	8656,00 mq	11,83 €/mq	€ 102.400,48	100,00%	€ 102.400,48
				Valore di stima:	€ 102.400,48

Valore di stima: € 102.400,48



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso - locazione non opponibile	33792,16	€



Valore finale di stima: € 68.608,32

Avendo ritenuto adeguato il canone locativo si calcola l'abbattimento in percentuale sulla base della durata residua del vincolo locativo avendo ipotizzato una riduzione complessiva di almeno il 40% considerata la durata contrattuale di anni 20;

- $(40/20) \times 16,50 = 33 \% = \text{€} . 33.792,16$

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Via di Forramoro cm, piano T -1°
Trattasi di un fabbricato rurale ad uso abitativo libero su tre lati, disposto su due piani fuori terra oltre locale al piano secondo, corredato altresì da due locali ad un solo piano fuori terra ad uso cantina e deposito, e da due corti di cui una a nord e una a sud, entrambe accessibili direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta il confine ovest del fabbricato medesimo. La porzione abitativa risulta composta da tre vani al piano terra e tre vani al piano primo collegati per mezzo di due scale (di cui una ad oggi inesistente) oltre vano al piano secondo ad oggi privo di solaio di piano e di ogni collegamento verticale. Costituisce inoltre pertinenza esterna, in adiacenza alla corte sud, anche l'area urbana adibita a passo, sia pedonale che carrabile, e gravata da relativa servitù a favore della proprietà limitrofa **** Omissis ****. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 229, Part. 202, Categoria A3 - Fg. 229, Part. 203, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 153.275,00

La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o

verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed

estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori

attuali di mercato. Sulla determinazione del valore di stima concorrono, in maniera positiva o negativa,

alcune caratteristiche economiche , intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle

estranee cioè esterne. Le principali da ricordare e da apprezzare riguardano l'ubicazione, la presenza di

infrastrutture e servizi pubblici, le condizioni climatiche e salubrità della zona.

Per i fabbricati inoltre la destinazione attuale e futura, lo stato di manutenzione e e conservazione oltre che la conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze annesse.

Dall'indagine di mercato effettuata non sono stati rilevati immobili similari oggetto di contrattazione e/o compravenduti di recente mentre da informazioni assunte presso operatori immobiliari sono emersi valori unitari per tipologie di immobili con caratteristiche comparabili di circa € .600,00/mq; sono stati inoltre estratti i valori delle quotazioni del Borsino Immobiliare riferiti alle abitazioni civili (in buono stato) che apprezzano un valore medio in fascia media di € .1.272,00;

La scrivente ritiene di poter attribuire al bene in esame un Valore di € . 500,00/mq tenuto

conto dello stato di fatto dell'intero fabbricato come descritto nella medesima.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via di Forramoro cm
Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, di cui una piccola porzione ad uso vivaistico, contiguo al bene 4 del medesimo lotto ed accessibile direttamente anche dalla via pubblica. Identificato al catasto Terreni - Fg. 229, Part. 204, Qualità VIVAIO - Fg. 229, Part. 198, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.450,60
La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale di pianura urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti colonici poderali destinati alla produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati sia per la residenza e la conduzione part-time dei terreni agricoli prevalenti sia per la coltivazione di vivai. La viabilità d'accesso è abbastanza efficiente e ben collegata al centro urbano limitrofo. La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni climatiche e salubrità della zona.
La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, rilevando a maggior vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i Valori Agricoli dell'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pistoia - edizione Exeo 2021 (rilevamento anno 2020) i quali individuano, per la coltura in esame (colture vivaistiche), un parametro di riferimento pari a €/ha min 85.000 e max 180.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo (TABG713B), ed in particolare alla fertilità buona, alla giacitura piana, all'accesso buono, all'ubicazione normale, e alla media ampiezza. Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i dovuti aggiustamenti: Valore medio del terreno / ha = €/ha 132.500 * .94* 1*1*.95*1= €/ha 118.323 = 11,83 €/mq.

Per la zona di interesse è stata rilevata una recente compravendita di un terreno ad uso agricolo assimilabili a quello in esame, al valore unitario di €. 9,96/mq.(terreno di mq.1004):
- Atto Notaio Muscariello rep.38264 trascritto in data 13.04.2022 al R.P. 2445;

Pertanto sulla base della media ponderata dei valori rilevati si ottiene un valore unitario pari a €. 10,90.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato rurale Pistoia (PT) - Via di Forramoro cm, piano T -1°	306,55 mq	500,00 €/mq	€ 153.275,00	100,00%	€ 153.275,00
Bene N° 8 - Terreno Pistoia (PT) - Via di Forramoro cm	1234,00 mq	10,90 €/mq	€ 13.450,60	100,00%	€ 13.450,60
Valore di stima:					€ 166.725,60

Valore di stima: € 166.725,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica comprensiva di oneri verdi	27000,00	€
locazione non opponibile	4438,50	€

Valore finale di stima: € 135.287,10

Avendo ritenuto adeguato il canone locativo si calcola l'abbattimento in percentuale sulla base della durata residua del vincolo locativo avendo ipotizzato una riduzione complessiva di almeno il 40% considerata la durata contrattuale di anni 20;

- $(40/20) \times 16,50 = 33 \% = € . 4.438,50$



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via del Forramoro
Trattasi di un ampio appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico per la maggior porzione, formato da più particelle in unico corpo di cui alcune formanti l'argine del Torrente

Bure ad esso confinante sul lato sud. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale sulla quale si attesta il confine lato ovest.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 229, Part. 84, Qualità Canneto - Fg. 229, Part. 85, Qualità Bosco ceduo - Fg. 229, Part. 86, Qualità Seminativo - Fg. 229, Part. 87, Qualità Canneto - Fg. 229, Part. 88, Qualità Canneto

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

Valore di stima del bene: € 324.331,28

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale

di pianura urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti colonici poderali destinati alla

produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati sia per la residenza e la conduzione part-time dei

terreni agricoli prevalenti sia per la coltivazione di vivai. La viabilità d'accesso è abbastanza efficiente e

ben collegata al centro urbano limitrofo. La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in

relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili

e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene

conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e

l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni

climatiche e salubrità della zona.

La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, rilevando a maggior

vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i Valori Agricoli dell'Osservatorio

Immobiliare della Provincia di Pistoia - edizione Exeo 2021 (rilevamento anno 2020) i quali individuano, per la coltura in esame (colture vivaistiche), un parametro di riferimento pari a €/ha min

85.000 e max 180.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche

ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo (TABG713B), ed in particolare alla fertilità

buona, alla giacitura piana, all'accesso buono, all'ubicazione normale, e alla media ampiezza.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i

dovuti aggiustamenti: Valore medio del terreno / ha = €/ha $132.500 * 0,94 * 1 * 1 * 0,95 * 1 =$ €/ha 118.323 =

11,83 €/mq.....

Per la zona di interesse sono stati rilevati due atti di compravendita relativi ad appezzamenti di terreni ad uso agricolo assimilabili a quello in esame compravenduti ai seguenti valori unitari:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Vivaio Pistoia (PT) - Via del Forramoro	27416,00 mq	11,83 €/mq	€ 324.331,28	100,00%	€ 324.331,28
				Valore di stima:	€ 324.331,28

Valore di stima: € 324.331,28

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso - locazione non opponibile	107029,32	€

Valore finale di stima: € 217.301,96

Avendo ritenuto adeguato il canone locativo si calcola l'abbattimento in percentuale sulla base della durata residua del vincolo locativo avendo ipotizzato una riduzione complessiva di almeno il 40% considerata la durata contrattuale di anni 20;

- $(40/20) \times 16,50 = 33 \% = \text{€} . 107.029,32$

LOTTO 6

- Bene N° 6** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12/A, piano T -1°
 Trattasi di un fabbricato rurale ad uso abitativo, libero su quattro lati, su due piani fuori terra oltre soffitta/mansarda , corredato da un porticato adibito a posto auto e da un'ampia corte circostante accessibile direttamente dalla via pubblica. Nello specifico risulta composto "catastalmente "da due unità abitative di cui una al piano terra formata da tre vani abitabili oltre vano disimpegno, locale w.c. , locale pluriuso ed ampio ingresso a comune con scala per accedere al piano soprastante formato da un ampio locale pranzo/soggiorno, un locale cucina, altro locale giorno/studio, oltre bagno, disimpegno e scala di accesso al piano soffitta soprastante e ad oggi adibito a zona notte (vani non abitabili), formato di fatto da tre locali oltre due servizi igienici e disimpegno/corridoio. Il piano primo è inoltre corredato da due terrazzi di cui uno a nord soprastante il loggiato di accesso all'edificio, mentre l'altro è posto a sud. Il piano terra è dotato di plurimi accessi sulla corte esterna adibita principalmente a giardino a verde oltre piccola area pavimentata ad est (lato cucina) e viale d'ingresso anche'esso pavimentato con lastre di pietra regolari. Il porticato esterno(manufatto abusivo) ubicato nella corte ad ovest è adibito a posto auto ed è formato da unico ambiente aperto su tutti i lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 227, Part. 649, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 227, Part. 649, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 227, Part. 649, Sub. 11, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 227,

Part. 649, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 527.580,00

La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o

verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed

estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori

attuali di mercato. Sulla determinazione del valore di stima concorrono, in maniera positiva o negativa,

alcune caratteristiche economiche , intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle

estranees cioè esterne. Le principali da ricordare e da apprezzare riguardano l'ubicazione, la presenza di

infrastrutture e servizi pubblici, le condizioni climatiche e salubrità della zona.

Per i fabbricati inoltre la destinazione attuale e futura, lo stato di manutenzione e e conservazione oltre che la conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze annesse. La

valutazione di Stima apprezza il bene in esame con tutte le sue peculiarità, si rileva a maggior vantaggio lo stato di conservazione dell'intero edificio.

Premesso che non sono stati rilevati immobili similari oggetto di contrattazione e/o compravenduti di

recente onde poter applicare il criterio comparativo, sono stati rilevati i valori delle quotazioni del

Borsino Immobiliare riferiti alle abitazioni civili (in villa o villini) che apprezzano un valore in fascia media

da un minimo di €. 1.115,00/mq. ad un massimo di €. 1.429,00;

La scrivente ritiene di poter attribuire al bene in esame un Valore di €. 1.350,00/mq in considerazione

dello stato di fatto dell'intero fabbricato come descritto nella medesima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Fabbricato rurale Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12/A, piano T -1°	390,80 mq	1.350,00 €/mq	€ 527.580,00	100,00%	€ 527.580,00
				Valore di stima:	€ 527.580,00

Valore di stima: € 527.580,00

Deprezamenti
ASTE GIUDIZIARIE.IT

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Oneri per demolizione manufatto abusivo come da computo allegato	14300,00	€
Aggiornamento atti catastali	2000,00	€

Valore finale di stima: € 505.280,00

LOTTO 7

- Bene N° 7** - Capannone ubicato a Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12, piano Terra Primo

Trattasi di un Capannone ad uso agricolo composto da una porzione ad uso deposito mezzi agricoli realizzata in doppio volume ed aperta su tutto il lato sud, e da una porzione interna su due piani con accessi indipendenti; detta porzione risulta al piano terra suddivisa in due ambienti, di cui uno ad uso rimessa/deposito e l'altro ad uso ufficio, mentre il piano primo, accessibile da scala esclusiva esterna, risulta adibito ad uso amministrativo con locali ad uffici e sala riunioni oltre ingresso/attesa, locale bagno e corridoio/disimpegno con affaccio sull'area interna del capannone; al piano terra (lato nord) sono stati realizzati dei manufatti in struttura assemblata e adibiti in parte a spogliatoi e servizi igienici con accesso diretto dall'interno del capannone, ed in parte adibita a vano doccia e vano ricovero prodotti fito-sanitari, entrambi accessibili solo dall'esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 227, Part. 653, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 653, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 227.304,00

La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o

verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed

estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori

attuali di mercato. Sulla determinazione del valore di stima concorrono, in maniera positiva o negativa,

alcune caratteristiche economiche , intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle

estranee cioè esterne. Le principali da ricordare e da apprezzare riguardano l'ubicazione, la presenza di

infrastrutture e servizi pubblici, le condizioni climatiche e salubrità della zona.

Per i fabbricati inoltre la destinazione attuale e futura, lo stato di manutenzione e e conservazione oltre che la conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze annesse.

Non sono stati rilevati immobili similari oggetto di contrattazione e/o compravenduti di recente onde poter applicare il criterio comparativo;

I valori delle quotazioni estratte dal Borsino Immobiliare rilevano per i Capannoni tipici

- Valore minimo Euro 360 - Valore medio Euro 471 - Valore massimo Euro 583 -

La scrivente ritiene di poter attribuire al bene in esame un Valore di €. 360,00/mq tenuto conto di quanto rilevato ed esposto nella presente.

- **Bene N° 9** - Capannone ubicato a Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12, piano Terra
Trattasi di un capannone ad uso agricolo, libero su quattro lati, formato da un unico ampio ambiente di forma rettangolare con accessi carrabili sui lati nord e sud.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 227, Part. 503, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 503, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 322.000,00
La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. Sulla determinazione del valore di stima concorrono, in maniera positiva o negativa, alcune caratteristiche economiche, intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle estranee cioè esterne. Le principali da ricordare e da apprezzare riguardano l'ubicazione, la presenza di infrastrutture e servizi pubblici, le condizioni climatiche e salubrità della zona.
Per i fabbricati inoltre la destinazione attuale e futura, lo stato di manutenzione e e conservazione oltre che la conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze annesse.

Non sono stati rilevati immobili similari oggetto di contrattazione e/o compravenduti di recente onde poter applicare il criterio comparativo;
I valori delle quotazioni estratte dal Borsino Immobiliare rilevano per i Capannoni tipici
- Valore minimo Euro 360 - Valore medio Euro 471 - Valore massimo Euro 583 -

La scrivente ritiene di poter attribuire al bene in esame un Valore di €. 360,00/mq tenuto conto di quanto rilevato ed esposto nella presente.

- **Bene N° 10** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12
Trattasi di un ampio appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico, formato da più particelle di terreno contigue e limitrofe ai due capannoni descritti ai beni 7 e 9 comprendenti altresì i piazzali e/o spazi di manovra per le attrezzature agricole oltre all'area di accesso all'intero lotto che avviene direttamente dalla via pubblica posta a nord.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 625, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 626, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 627, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 628, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 629, Qualità Canneto - Fg. 227, Part. 630, Qualità Canneto - Fg. 227, Part. 631, Qualità Canneto - Fg. 227, Part. 633, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 634, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 635, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 636, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 637, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 654, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 35, Qualità Canneto - Fg. 227, Part. 39, Qualità Canneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 471.271,71
La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale di pianura urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti coloniali poderali destinati alla produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati sia per la residenza e la conduzione part-time dei

terreni agricoli prevalenti sia per la coltivazione di vivai. La viabilità d'accesso è abbastanza efficiente e ben collegata al centro urbano limitrofo. La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni climatiche e salubrità della zona.

La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, rilevando a maggior vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i Valori Agricoli dell'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pistoia - edizione Exeo 2021 (rilevamento anno 2020) i quali individuano, per la coltura in esame (colture vivaistiche), un parametro di riferimento pari a €/ha min 85.000 e max 180.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo (TABG713B), ed in particolare alla fertilità buona, alla giacitura piana, all'accesso buono, all'ubicazione normale, e alla media ampiezza. Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i dovuti aggiustamenti: Valore medio del terreno / ha = €/ha $132.500 \cdot 0,94 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 0,95 \cdot 1 =$ €/ha 118.323 = 11,83 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Capannone Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12, piano Terra Primo	631,40 mq	360,00 €/mq	€ 227.304,00	100,00%	€ 227.304,00
Bene N° 9 - Capannone Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12, piano Terra	805,00 mq	400,00 €/mq	€ 322.000,00	100,00%	€ 322.000,00
Bene N° 10 - Vivaio Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12	35853,30 mq	11,83 €/mq	€ 471.271,71	100,00%	€ 471.271,71
Valore di stima:					€ 1.020.575,71

Valore di stima: € 1.020.575,71

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - bene 07	38000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - bene 09	8300,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica - bene 10	98000,00	€
Stato di possesso - locazione non opponibile	336790,00	€

Valore finale di stima: € 539.485,71

Avendo ritenuto adeguato il canone locativo (riferito a tutti i beni di cui al lotto in esame) si calcola l'abbattimento in percentuale sulla base della durata residua del vincolo locativo, avendo ipotizzato una riduzione complessiva di almeno il 40%, considerata la durata contrattuale di anni 20;

- $(40/20) \times 16,50 = 33 \% = \text{€} . 336.790,00$

LOTTO 8

- **Bene N° 11** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Buraccia e Pacinotta
Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico di media pezzatura e forma quadrilatera, accessibile direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta con il confine lato nord.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 350, Qualità VIVAIO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 151.897,20
La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale di pianura urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti colonici poderali destinati alla produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati sia per la residenza e la conduzione part-time dei terreni agricoli prevalenti sia per la coltivazione di vivai. La viabilità d'accesso è abbastanza efficiente e ben collegata al centro urbano limitrofo. La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza

e

l'efficienza dei terreni medesimi , la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni climatiche e salubrità della zona.

La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, rilevando a maggior

vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i Valori Agricoli dell'Osservatorio

Immobiliare della Provincia di Pistoia - edizione Exeo 2021 (rilevamento anno 2020) i quali individuano, per la coltura in esame (colture vivaistiche), un parametro di riferimento pari a €/ha min

85.000 e max 180.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche

ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo (TABG713B), ed in particolare alla fertilità

buona, alla giacitura piana, all'accesso buono , all'ubicazione normale, e alla forma normale.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i

dovuti aggiustamenti: Valore medio del terreno / ha = €/ha $132.500 * 0.94 * 1 * 1 * 0.95 = 118.322,50$ €/ha =

11,83 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Vivaio Pistoia (PT) - Via Buraccia e Pacinotta	12454,80 mq	11,83 €/mq	€ 151.897,20	100,00%	€ 151.897,20
				Valore di stima:	€ 151.897,20

Valore di stima: € 151.897,20

Valore finale di stima: € 151.897,20

LOTTO 9

- Bene N° 12** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Croce Acqualunga
Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo in unico corpo di forma irregolare, accessibile dalla via comunale mediante uno stradello poderale che insiste su altre proprietà limitrofe. Identificato al catasto Terreni - Fg. 242, Part. 532, Qualità VIVAIO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 115.884,40
La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale di pianura urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti colonici poderali destinati alla

produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati sia per la residenza e la conduzione part-time dei terreni agricoli prevalenti sia per la coltivazione di vivai. La viabilità d'accesso è abbastanza efficiente e ben collegata al centro urbano limitrofo. La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni climatiche e salubrità della zona.

La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, rilevando a maggior vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i Valori Agricoli dell'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pistoia - edizione Exeo 2021 (rilevamento anno 2020) i quali individuano, per la coltura in esame (colture vivaistiche), un parametro di riferimento pari a €/ha min 85.000 e max 180.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo (TABG713B), ed in particolare alla fertilità buona, alla giacitura piana, all'accesso sufficiente, all'ubicazione normale, e alla forma normale. Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i dovuti aggiustamenti: Valore medio del terreno / ha = €/ha 132.500 * .94* .95*1*1*.95= 112.406,38 €/ha = 11,24 €/mq.....

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Vivaio Pistoia (PT) - Via Croce Acqualunga	10310,00 mq	11,24 €/mq	€ 115.884,40	100,00%	€ 115.884,40
				Valore di stima:	€ 115.884,40

Valore di stima: € 115.884,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso - locazione non opponibile	38241,85	€

Valore finale di stima: € 77.642,55



Avendo ritenuto adeguato il canone locativo si calcola l'abbattimento in percentuale sulla base della durata residua del vincolo locativo avendo ipotizzato una riduzione complessiva di almeno il 40% considerata la durata contrattuale di anni 20;

- $(40/20) \times 16,50 = 33\% = \text{€} . 38.241,85$



LOTTO 10

- Bene N° 13** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Toscana
 Trattasi di appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico di media ampiezza di forma rettangolare irregolare, posto in loc.tà Le Querci, lungo la Via Toscana in angolo con Via della Prata;
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 246, Part. 88, Qualità VIVAIO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 20.601,60
 La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale di pianura urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti colonici poderali destinati alla produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati sia per la residenza e la conduzione part-time dei terreni agricoli prevalenti sia per la coltivazione di vivai. La viabilità d'accesso è abbastanza efficiente e ben collegata al centro urbano limitrofo. La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni climatiche e salubrità della zona. La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, rilevando a maggior vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i Valori Agricoli dell'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pistoia - edizione Exeo 2021 (rilevamento anno 2020) i quali individuano, per la coltura in esame (colture vivaistiche), un parametro di riferimento pari a €./ha min



85.000 e max 180.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo (TABG713B), ed in particolare alla fertilità buona, alla giacitura piana, all'accesso buono, all'ubicazione normale, e alla forma normale. Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i dovuti aggiustamenti: Valore max del terreno / ha = $\text{€./ha } 180.000 \cdot 0,94 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 = 169.200,00$
 $\text{€./ha} =$
 16,92 €./mq .

Nella zona di riferimento sono stati rilevati terreni similari compravenduti negli ultimi due anni e nello specifico:
 - con atto Notaio Zogheri rep.46965 trascritto in data 20.01.2023 R.P. 339 un terreno agricolo al valore unitario pari a $\text{€}18,60/\text{mq}$.

In base alla media ponderata dei valori rilevati si ottiene il seguente valore unitario di $\text{€} 17,76$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Vivaio Pistoia (PT) - Via Toscana	1160,00 mq	17,76 $\text{€}/\text{mq}$	$\text{€} 20.601,60$	100,00%	$\text{€} 20.601,60$
				Valore di stima:	$\text{€} 20.601,60$



Valore di stima: $\text{€} 20.601,60$

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso - locazione non opponibile	6798,53	€

Valore finale di stima: $\text{€} 13.803,07$

Avendo ritenuto adeguato il canone locativo si calcola l'abbattimento in percentuale sulla base della durata residua del vincolo locativo avendo ipotizzato una riduzione complessiva di almeno il 40% considerata la durata contrattuale di anni 20;

- $(40/20) \times 16,50 = 33 \% = \text{€} 6.798,53$

LOTTO 11

- Bene N° 14** - Capannone ubicato a Pistoia (PT) - Via Pratese, piano Terra

Trattasi di un piccolo capannone ad uso agricolo, ad oggi semi diruto, con area esterna circostante in parte formata da strada bianca di accesso anche ad altri beni di proprietà del soggetto esecutivo e gravati da altra procedura. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica mediante passaggio su corte di altra proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 246, Part. 45, Qualità AREA RURALE

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)

Valore di stima del bene: € 4.665,00

La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. Sulla determinazione del valore di stima concorrono, in maniera positiva o negativa, alcune caratteristiche economiche, intrinseche ed estrinseche, quelle proprie cioè interne e quelle estranee cioè esterne. Le principali da ricordare e da apprezzare riguardano l'ubicazione, la presenza di infrastrutture e servizi pubblici, le condizioni climatiche e salubrità della zona. Per i fabbricati inoltre la destinazione attuale e futura, lo stato di manutenzione e conservazione oltre che la conformazione e ampiezza dei locali e delle pertinenze annesse.

In considerazione dello stato attuale del bene e della possibilità di recuperare il suo volume, come riferito nella medesima, la scrivente ritiene di poter attribuire al bene stesso un Valore unitario di €. 150,00/mq. da ritenersi simile ad un area edificabile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Capannone Pistoia (PT) - Via Pratese, piano Terra	124,40 mq	150,00 €/mq	€ 18.660,00	25,00%	€ 4.665,00
				Valore di stima:	€ 4.665,00

Valore di stima: € 4.665,00

Valore finale di stima: € 4.665,00

LOTTO 12

- Bene N° 15** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Buraccia e Pacinotta

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare, composto da due distinte particelle contigue (da sud a nord) accessibile direttamente dalla via pubblica sulla quale si

attesta il confine lato sud oltre che accessibile lato nord dalla Via dei Gatti tramite la via vicinale Fondaccia e breve tratto di strada campestre gravata da servitù di passo anche a favore di tersi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 208, Part. 155, Qualità VIVAIO - Fg. 208, Part. 160, Qualità VIVAIO

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

Valore di stima del bene: € 158.048,80

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale

di pianura urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti colonici poderali destinati alla

produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati sia per la residenza e la conduzione part-time dei

terreni agricoli prevalenti sia per la coltivazione di vivai. La viabilità d'accesso è abbastanza efficiente e

ben collegata al centro urbano limitrofo. La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in

relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili

e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene

conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e

l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni

climatiche e salubrità della zona.

La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, rilevando a maggior

vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i Valori Agricoli dell'Osservatorio

Immobiliare della Provincia di Pistoia - edizione Exeo 2021 (rilevamento anno 2020) i quali individuano, per la coltura in esame (colture vivaistiche), un parametro di riferimento pari a €/ha min

85.000 e max 180.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche

ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo (TABG713B), ed in particolare alla fertilità

buona, alla giacitura piana, all'accesso buono, all'ubicazione normale, e alla forma normale.

Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i

dovuti aggiustamenti: Valore medio del terreno / ha = €/ha $132.500 \cdot 0,94 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 = 118.322,50$ €/ha =

11,83 €/mq.....

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Vivaio Pistoia (PT) - Via	13360,00 mq	11,83 €/mq	€ 158.048,80	100,00%	€ 158.048,80

Buraccia e Pacinotta					
					Valore di stima: € 158.048,80



Valore di stima: € 158.048,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso - locazione non opponibile	52156,10	€

Valore finale di stima: € 105.892,70

Avendo ritenuto adeguato il canone locativo si calcola l'abbattimento in percentuale sulla base della durata residua del vincolo locativo avendo ipotizzato una riduzione complessiva di almeno il 40% considerata la durata contrattuale di anni 20;

$$-(40/20) \times 16,50 = 33 \% = \text{€} . 52.156,10$$

LOTTO 13

- Bene N° 16** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via del Forramoro

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico posto in loc.tà Chiesina Montalese ed accessibile direttamente dalla via del Forramoro sulla quale si attesta il confine lato nord della maggior porzione. Di fatto è costituito da quattro particelle di cui tre accorpate tra loro e formanti un unico corpo di forma quadrilatera irregolare (maggior porzione) e l'altra invece distaccata, di forma rettangolare, ed accessibile sempre dalla via pubblica tramite uno stradello di proprietà di terzi sopra il quale grava servitù di passo costituita con atto pubblico.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 209, Part. 655, Qualità Canneto - Fg. 209, Part. 657, Qualità VIVAIO - Fg. 209, Part. 662, Qualità VIVAIO - Fg. 209, Part. 663, Qualità VIVAIO

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

Valore di stima del bene: € 73.003,80

La zona dove sono ubicati i beni immobili oggetto di stima è inserita in un contesto di tipo residenziale di pianura urbanizzato, storicamente strutturato da insediamenti colonici poderali destinati alla produzione agricola tradizionale ed oggi utilizzati sia per la residenza e la conduzione part-time dei terreni agricoli prevalenti sia per la coltivazione di vivai. La viabilità d'accesso è abbastanza efficiente e ben collegata al centro urbano limitrofo. La Stima del bene sopra descritto è basata sul metodo comparativo tenuto conto delle indagini e/o verifiche effettuate dalla sottoscritta che ha messo in

relazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli bene in esame, con beni simili e/o assimilabili dei quali si conoscono i valori attuali di mercato. In particolare l'analisi di mercato tiene conto delle principali caratteristiche da apprezzare, che riguardano l'ubicazione, la consistenza e l'efficienza dei terreni medesimi, la conformazione e l'ampiezza, l'esposizione e giacitura, le condizioni climatiche e salubrità della zona.

La valutazione di Stima apprezza i beni in esame con tutte le loro peculiarità, rilevando a maggior vantaggio l'ubicazione e l'esposizione. Sono stati presi a riferimento i Valori Agricoli dell'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pistoia - edizione Exeo 2021 (rilevamento anno 2020) i quali individuano, per la coltura in esame (colture vivaistiche), un parametro di riferimento pari a €/ha min 85.000 e max 180.000 al quale applicare i coefficienti rapportati alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche come tabellate nel prontuario medesimo (TABG713B), ed in particolare alla fertilità buona, alla giacitura piana, all'accesso sufficiente, all'ubicazione normale, e alla forma normale. Sulla base di quanto relazionato e di quanto sopra considerato, si procede al calcolo algoritmo per apportare i dovuti aggiustamenti: Valore medio del terreno / ha = €/ha 132.500 * .94* .95*1*1*.95= 112.406,38 €/ha = 11,24 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Vivaio Pistoia (PT) - Via del Forramoro	6495,00 mq	11,24 €/mq	€ 73.003,80	100,00%	€ 73.003,80
				Valore di stima:	€ 73.003,80

Valore di stima: € 73.003,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso - locazione non opponibile	24091,25	€
Oneri di ripristino dei luoghi in coerenza normativa	10000,00	€

Valore finale di stima: € 38.912,55

Avendo ritenuto adeguato il canone locativo si calcola l'abbattimento in percentuale sulla base della durata residua del vincolo locativo avendo ipotizzato una riduzione complessiva di almeno il 40% considerata la durata contrattuale di anni 20;

- $(40/20) \times 16,50 = 33 \% = \text{€. } 24.091,25$



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Alla presente procedura è stata riunita altra procedura n.R.G.227/2022 promossa da Intesa Sanapolo SPA - Pignoramento Immobiliare trascritto in data 19.10.2022 al numero 7169 di reg.part.



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

Pistoia, li 16/10/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cipriani Lucia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - L'elenco allegati viene prodotto separatamente.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto , piano T - 1°

Trattasi di un vecchio edificio rurale libero su quattro lati, sviluppato su due piani fuori terra e composto da due unità abitative oltre locali accessori agricoli, corredato da annessi esterni, quali rimesse agricole e piccolo manufatto ex forno, oltre ampia corte circostante avente accesso da uno stradello poderale che insiste su altra proprietà del debitore (bene 2 Lotto 2) e che si diparte dalla via Papini (ex strada comunale di Lischeto). Detto fabbricato risulta suddiviso internamente in tre unità immobiliari così formate: 1. Unità abitativa posta su due piani (sul lato est dell'intero edificio), con accesso indipendente dalla corte antistante, composta al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno e da una cucina oltre vano scala con sottoscala/disimpegno di accesso ai restanti ampi locali ad uso cantina di cui uno con accesso carrabile, mentre il piano primo risulta composto da cinque vani di media e ampia metratura, oltre locale w.c. e disimpegni, corredata anche dal piccolo manufatto esterno, ex forno, parzialmente diruto; 2. Unità abitativa posta su due piani (porzione centrale dell'intero edificio), con accesso indipendente dalla corte antistante, composta al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno e da un ampia cucina oltre locale cantina adiacente e vano scala di accesso al piano primo composto da quattro vani di ampia metratura oltre locale w.c. e disimpegno/corridoio collegato all'adiacente unità e sicuramente comunicanti fin dall'origine; 3. Unità ad uso deposito, ex stalla ed ex fienile, su due piani (sul lato ovest dell'intero edificio), composta al piano terra da un ampio locale con accesso indipendente dalla corte antistante e da altri due locali, oggi ad uso deposito (ex stalla), con accesso carrabile, mentre il piano primo ex fienile risulta accessibile sia dall'esterno che dall'interno tramite botola mediante l'ausilio di scala amovibile; Il manufatto esterno, quale annesso distaccato ad un solo piano fuori terra, risulta suddiviso in due unità ad uso rimessa, entrambe dotate di accesso carrabile. La più piccola è formata da un unico ambiente mentre la seconda è composta da un ampio locale e da un piccolo vano accessorio avente accesso solo dall'esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 111, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 33, Part. 4, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 111 SUB.2 - Fg. 33, Part. 4, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 33, Part. 4, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 33, Part. 4, Sub. 5, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 111, Qualità ENTE URBANO - Fg. 33, Part. 4, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nell'ambito del vigente strumento urbanistico del Comune di Montale - Piano Operativo approvato con DCC n. 19 del 06/04/2019 - l'intero lotto ricade all'interno del territorio rurale sud EP2, l'edificio principale è stato classificato in classe 2 di cui all'art.42 delle vigenti NTA , mentre la porzione distaccata (edificio secondario) risulta non classificato ma esistente al 1954 di cui all'art.44 delle vigenti NTA.

Prezzo base d'asta: € 376.245,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Vivaio ubicato a Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto

Trattasi di un vasto appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico con produzione di piante in pieno campo ed in minima parte in vasetteria, composto da più particelle formanti un unico corpo di forma irregolare, in parte adiacenti e limitrofe al bene 1 (lotto 1) ed attestanti per buona parte sulla strada comunale che consente di accedervi direttamente nonchè di

raggiungere i terreni più interni per mezzo di stradello poderale esistente su porzione della particella 109 del foglio 31 e della particella 273 del foglio 33; stradello poderale gravato da servitù di passo anche a favore del bene 1. Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 252, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 254, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 258, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 262, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 260, Qualità VIVAIO - Fg. 31, Part. 265, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 267, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 269, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 270, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 271, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 272, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 273, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 1, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 2, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 3, Qualità Vigneto - Fg. 33, Part. 106, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 108, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 109, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 160, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 616, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 617, Qualità Seminativo arborato - Fg. 33, Part. 618, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Operativo Comunale e nella relativa Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30.06.2021, nella Tavola 1.2 "Il territorio rurale - Sud", i terreni posti in questo Comune, contraddistinti catastalmente al mappa 31 dai mappali n. 249, 252, 254, 258, 260, 262, 265, 267, 269, 270, 271, 272 e 273 e al foglio di mappa n. 33 dai mappali n. 1, 2, 3, 106, 108, 109, 160, 616, 617 e 618, ricadono in : Foglio di mappa n. 31 particella n. 252, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade all'interno della Fascia di Progetto di Recupero e Valorizzazione dei Contesti Fluviali; Foglio di mappa n. 31 particella n. 254, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade all'interno della Fascia di Progetto di Recupero e Valorizzazione dei Contesti Fluviali; Foglio di mappa n. 31 particella n. 258, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Foglio di mappa n. 31 particella n. 260, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Foglio di mappa n. 31 particella n. 262, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 31 particella n. 265, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 31 particella n. 267, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 31 particella n. 269, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Progetto di Recupero e Valorizzazione dei Contesti Fluviali; Foglio di mappa n. 31 particella n. 270, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Foglio di mappa n. 31 particella n. 271, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 31 particella n. 272, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Foglio di mappa n. 31 particella n. 273, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Foglio di mappa n. 33 particella n. 1, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade all'interno della Fascia di Progetto di Recupero e Valorizzazione dei Contesti Fluviali; Foglio di mappa n. 33 particella n. 2, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade all'interno della Fascia di Progetto di Recupero e Valorizzazione dei Contesti Fluviali; Foglio di mappa n. 33 particella n. 3, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 33 particella n. 106, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 33 particella n. 108, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 33 particella n. 109, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 33 particella n. 160, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 33 particella n. 616, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2".

Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 33 particella n. 617, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; Foglio di mappa n. 33 particella n. 618, in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre ricade per porzione all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; come meglio descritto nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montale - SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - PROT. N. 14594/06.03 DEL 26.09.2022 prodotto in allegato alla presente; I terreni identificati nel foglio 31 dalle particelle 252 e 254, e nel foglio 33 dalle particelle 1 e 2, sono inserite nell'elenco delle particelle riguardante l' AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA CON APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO/ASSERVIMENTO, APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA' avente ad oggetto: Realizzazione di una cassa di laminazione sul Torrente Bure, in località Case Barelli Codice Unico di Progetto (CUP) n. D53C17000570002 - Progetto finanziato nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) Missione 2, componente 4, sub-investimento 2.1b: Misure per la riduzione del rischio di alluvione e del rischio idrogeologico. Il progetto definitivo è stato approvato in data 24/03/2022 con Decreto Dirigenziale n. 5370. Con riferimento al lotto in esame: La particella 252 del foglio 31 e la particella 1 del foglio 33 saranno oggetto di esproprio totale mentre la particella 254 del foglio 31 per mq.100 e la particella 2 del foglio 33 per mq. 1040; Da informazioni assunte presso i tecnici della Regione Toscana è emerso che al momento siamo nella fase di approvazione del progetto esecutivo con contestuale dichiarazione di pubblica utilità che avverrà indicativamente nella prima quindicina del mese di giugno 2023. Essendo un intervento PNRR le tempistiche sono abbastanza serrate, la previsione attuale prevede che la gara di appalto venga bandita entro quest'anno e l'inizio dei lavori sia pertanto a primavera 2024, indicativamente a fine Marzo/inizio Aprile 2024, nello stesso periodo potrebbe avvenire l'immissione in possesso dei terreni con offerta dell'acconto dell'80% dell'indennità provvisoria e di quella aggiuntiva (a favore dell'affittuario);

Prezzo base d'asta: € 432.914,41



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto
Trattasi di terreno agricolo ad uso vivaistico, di forma irregolare e giacitura pianeggiante, posto in fregio alla Via pubblica lungo il confine est, dalla quale ha accesso diretto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 249, Qualità Frutteto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Operativo Comunale e nella relativa Variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 30.06.2021, nella Tavola 1.2 "Il territorio rurale - Sud", i terreni posti in questo Comune, contraddistinto catastalmente al foglio di mappa 31 dal mappale n. 249 ricade in Area Agricola della Pianura a Vocazione Vivaistica "EP2". Inoltre una porzione ricade all'interno della Fascia di Rispetto Stradale; come meglio descritto e specificato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montale - SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - PROT. N. 14594/06.03 DEL 26.09.2022.

Prezzo base d'asta: € 68.608,32

LOTTO 4



- Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Via di Forramoro cm, piano T -1°
 Trattasi di un fabbricato rurale ad uso abitativo libero su tre lati, disposto su due piani fuori terra oltre locale al piano secondo, corredato altresì da due locali ad un solo piano fuori terra ad uso cantina e deposito, e da due corti di cui una a nord e una a sud, entrambe accessibili direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta il confine ovest del fabbricato medesimo. La porzione abitativa risulta composta da tre vani al piano terra e tre vani al piano primo collegati per mezzo di due scale (di cui una ad oggi inesistente) oltre vano al piano secondo ad oggi privo di solaio di piano e di ogni collegamento verticale. Costituisce inoltre pertinenza esterna, in adiacenza alla corte sud, anche l'area urbana adibita a passo, sia pedonale che carrabile, e gravata da relativa servitù a favore della proprietà limitrofa **** Omissis ****. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 229, Part. 202, Categoria A3 - Fg. 229, Part. 203, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, i beni in esame risultano con le seguenti destinazioni urbanistiche: Foglio 229 - particella 202 fabbricato con corte) ricade in: Territorio Rurale - Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica Art.85 Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica Edificato esistente - Edifici storici (esistenti al 1953) - F3 Classificazione tipologica F - casa rurale Grado di trasformazione 3 - trasformato nelle finiture e nei materiali Con riferimento all'Art.38 "Classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico e interventi ammissibili" (come da estratto cartografico allegato) , si evidenzia parte dell'articolo : - Per questi edifici sono ammessi interventi fino al restauro tipologico; gli obiettivi sono la conservazione ed il ripristino dei caratteri tipologici originali quali risultano dal rilievo critico o dalle analisi preliminari. - Edifici classificati come trasformati nei caratteri tipologici costitutivi: rientrano in questa classe gli edifici che conservano in parte i caratteri dell'impianto storico, pur avendo subito alterazioni rilevanti. Per questa classe sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinate dall'art.135 della L.R. 65/2014; obiettivo è il ripristino dei caratteri tipologici originali, in rapporto al grado di alterazione subito quale risulta dal rilievo critico o dalle analisi preliminari. Foglio n.229 - Particella n.203 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente) come meglio descritto nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 13.10.2022 al protoc. 1695693;
- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via di Forramoro cm
 Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, di cui una piccola porzione ad uso vivaistico, contiguo al bene 4 del medesimo lotto ed accessibile direttamente anche dalla via pubblica. Identificato al catasto Terreni - Fg. 229, Part. 204, Qualità VIVAIO - Fg. 229, Part. 198, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, i beni in esame risultano con le seguenti destinazioni urbanistiche: Foglio n.229 - Particella n.198 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente) Foglio n.229 - Particella n.204 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (totalmente) come meglio descritto nel Certificato di

destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 13.10.2022 al protoc. 1695693;

Prezzo base d'asta: € 135.287,10



LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via del Forramoro
Trattasi di un ampio appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico per la maggior porzione, formato da più particelle in unico corpo di cui alcune formanti l'argine del Torrente Bure ad esso confinante sul lato sud. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale sulla quale si attesta il confine lato ovest. Identificato al catasto Terreni - Fg. 229, Part. 84, Qualità Canneto - Fg. 229, Part. 85, Qualità Bosco ceduo - Fg. 229, Part. 86, Qualità Seminativo - Fg. 229, Part. 87, Qualità Canneto - Fg. 229, Part. 88, Qualità Canneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, gli immobili oggetto del presente lotto risultano con le seguenti destinazioni urbanistiche: Foglio n.229 - Particella n.84 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente) Foglio n.229 - Particella n.85 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (totalmente) Foglio n.229 - Particella n.86 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Foglio n.229 - Particella n.87 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente) Foglio n.229 - Particella n.88 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente) come tutto quanto meglio specificato nel Certificato di destinazione urbanistica protoc. 1695693 del 13.10.2022 in allegato alla presente. Tutte le particelle formanti il lotto in esame risultano iscritte nell'elenco delle particelle relativo all'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE URBANISTICA CON APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO/ASSERVIMENTO, APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA', avente ad oggetto Realizzazione di una cassa di laminazione sul Torrente Bure, in località Case Barelli Codice Unico di Progetto (CUP) n. D53C17000570002 - Progetto finanziato nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) Missione 2, componente 4, sub-investimento 2.1b: Misure per la riduzione del rischio di alluvione e del rischio idrogeologico; Il progetto definitivo è stato approvato in data 24/03/2022 con Decreto Dirigenziale n. 5370. Dalle informazioni assunte dai tecnici della Regione Toscana è emerso che al momento siamo nella fase di approvazione del progetto esecutivo con contestuale dichiarazione di pubblica utilità che avverrà indicativamente nella prima quindicina del mese di giugno 2023. Essendo un intervento PNRR le tempistiche sono abbastanza serrate, la previsione attuale prevede che la gara di appalto venga bandita entro quest'anno e l'inizio dei lavori sia pertanto a primavera 2024, indicativamente a fine Marzo/inizio Aprile 2024, nello stesso periodo potrebbe avvenire l'immissione in possesso dei

terreni con offerta dell'acconto dell'80% dell'indennità provvisoria oltre all'indennità aggiuntiva a favore dell'affittuario.

Prezzo base d'asta: € 217.301,96



LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12/A, piano T -1°
Trattasi di un fabbricato rurale ad uso abitativo, libero su quattro lati, su due piani fuori terra oltre soffitta/mansarda , corredato da un porticato adibito a posto auto e da un'ampia corte circostante accessibile direttamente dalla via pubblica. Nello specifico risulta composto "catastalmente "da due unità abitative di cui una al piano terra formata da tre vani abitabili oltre vano disimpegno, locale w.c. , locale pluriuso ed ampio ingresso a comune con scala per accedere al piano soprastante formato da un ampio locale pranzo/soggiorno, un locale cucina, altro locale giorno/studio, oltre bagno, disimpegno e scala di accesso al piano soffitta soprastante e ad oggi adibito a zona notte (vani non abitabili), formato di fatto da tre locali oltre due servizi igienici e disimpegno/corridoio. Il piano primo è inoltre corredato da due terrazzi di cui uno a nord soprastante il loggiato di accesso all'edificio, mentre l'altro è posto a sud. Il piano terra è dotato di plurimi accessi sulla corte esterna adibita principalmente a giardino a verde oltre piccola area pavimentata ad est (lato cucina) e viale d'ingresso anche esso pavimentato con lastre di pietra regolari. Il porticato esterno(manufatto abusivo) ubicato nella corte ad ovest è adibito a posto auto ed è formato da unico ambiente aperto su tutti i lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 227, Part. 649, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 227, Part. 649, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 227, Part. 649, Sub. 11, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 649, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero lotto in esame ricade in Territorio Rurale - Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - riferimento Art. 85 Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica delle NTA vigenti.

Prezzo base d'asta: € 505.280,00

LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Capannone ubicato a Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12, piano Terra Primo
Trattasi di un Capannone ad uso agricolo composto da una porzione ad uso deposito mezzi agricoli realizzata in doppio volume ed aperta su tutto il lato sud, e da una porzione interna su due piani con accessi indipendenti; detta porzione risulta al piano terra suddivisa in due ambienti, di cui uno ad uso rimessa/deposito e l'altro ad uso ufficio, mentre il piano primo, accessibile da scala esclusiva esterna, risulta adibito ad uso amministrativo con locali ad uffici e sala riunioni oltre ingresso/attesa, locale bagno e corridoio/disimpegno con affaccio sull'area interna del capannone; al piano terra (lato nord) sono stati realizzati dei manufatti in struttura assemblata e adibiti in parte a spogliatoi e servizi igienici con accesso diretto dall'interno del capannone, ed in parte adibita a vano doccia e vano ricovero prodotti fito-sanitari, entrambi accessibili solo dall'esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 227, Part. 653, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 653, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in esame ricade in Territorio Rurale - Ambiti di pianura -

Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - riferimento Art. 85 Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica delle NTA vigenti.

- **Bene N° 9** - Capannone ubicato a Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12, piano Terra
Trattasi di un capannone ad uso agricolo, libero su quattro lati, formato da un unico ampio ambiente di forma rettangolare con accessi carrabili sui lati nord e sud. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 227, Part. 503, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 503, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in esame ricade in Territorio Rurale - Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - riferimento Art. 85 Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica delle NTA vigenti.
- **Bene N° 10** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12
Trattasi di un ampio appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico, formato da più particelle di terreno contigue e limitrofe ai due capannoni descritti ai beni 7 e 9 comprendenti altresì i piazzali e/o spazi di manovra per le attrezzature agricole oltre all'area di accesso all'intero lotto che avviene direttamente dalla via pubblica posta a nord. Identificato al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 625, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 626, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 627, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 628, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 629, Qualità Canneto - Fg. 227, Part. 630, Qualità Canneto - Fg. 227, Part. 631, Qualità Canneto - Fg. 227, Part. 633, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 634, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 635, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 636, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 637, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 654, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 35, Qualità Canneto - Fg. 227, Part. 39, Qualità Canneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, i beni in esame hanno le seguenti destinazioni urbanistiche: Foglio n.227 - Particella n.654 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Foglio n.227 - Particella n.637 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente) Foglio n.227 - Particella n.636 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Foglio n.227 - Particella n.635 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente) Foglio n.227 - Particella n.634 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Foglio n.227 - Particella n.633 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente) Foglio n.227 - Particella n.631 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Foglio n.227 - Particella n.630 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente) Foglio n.227 -

Particella n.629 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente) Foglio n.227 - Particella n.628 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente) Foglio n.227 - Particella n.627 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente) Foglio n.227 - Particella n.626 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente) Foglio n.227 - Particella n.625 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (parzialmente) Foglio n.227 - Particella n.39 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente) Foglio n.227 - Particella n.35 Territorio Rurale: Aree a destinazione speciale - Aree per ambiti fluviali - Art. 90 nta del RU (totalmente) come meglio descritto nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pistoia in data 13.10.2022 al protoc. 1695693.

Prezzo base d'asta: € 539.485,71

LOTTO 8

- **Bene N° 11** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Buraccia e Pacinotta
Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico di media pezzatura e forma quadrilatera, accessibile direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta con il confine lato nord.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 350, Qualità VIVAIO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, il bene in esame risulta con la seguente destinazione urbanistica: Foglio n.227 - Particella n.350 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (totalmente) Inoltre ricade in Fasce di rispetto ed altre indicazioni: Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del 1980, art. 49) (parzialmente) come meglio descritto nel Certificato di destinazione urbanistica protoc. 1695693 del 13.10.2022 in allegato alla presente.

Prezzo base d'asta: € 151.897,20

LOTTO 9

- **Bene N° 12** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Croce Acqualunga
Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo in unico corpo di forma irregolare, accessibile dalla via comunale mediante uno stradello poderale che insiste su altre proprietà limitrofe.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 242, Part. 532, Qualità VIVAIO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, il bene in esame risulta con seguente destinazione urbanistica: Foglio n.242 - Particella n.532 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzate di pianura - Art. 84 nta del RU (totalmente) Inoltre ricade in Fasce di rispetto ed altre indicazioni: Fasce di rispetto dalle linee ferroviarie (D.P.R. 753 del

1980, art. 49) (parzialmente) come meglio descritto nel certificato di destinazione urbanistica protoc. 1695693 del 13.10.2022 in allegato alla presente.

Prezzo base d'asta: € 77.642,55



LOTTO 10

- **Bene N° 13** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Toscana
Trattasi di appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico di media ampiezza di forma rettangolare irregolare, posto in loc.tà Le Querci, lungo la Via Toscana in angolo con Via della Prata;
Identificato al catasto Terreni - Fg. 246, Part. 88, Qualità VIVAIO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, il bene in esame risulta con seguente destinazione urbanistica: Foglio n.246 - Particella n.88 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura - Art. 84 nta del RU (totalmente) Inoltre ricade in Fasce di rispetto ed altre indicazioni: Fasce di rispetto stradale (totalmente) come meglio descritto nel certificato di destinazione urbanistica protoc. 1695693 del 13.10.2022 in allegato alla presente.

Prezzo base d'asta: € 13.803,07

LOTTO 11

- **Bene N° 14** - Capannone ubicato a Pistoia (PT) - Via Pratese, piano Terra
Trattasi di un piccolo capannone ad uso agricolo, ad oggi semi diruto, con area esterna circostante in parte formata da strada bianca di accesso anche ad altri beni di proprietà del soggetto esecutivo e gravati da altra procedura. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica mediante passaggio su corte di altra proprietà.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 246, Part. 45, Qualità AREA RURALE
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Destinazione urbanistica: Con riferimento alla normativa vigente, il lotto in esame ricade in Territorio Rurale Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura Art.84 Aree agricole specializzate di pianura.

Prezzo base d'asta: € 4.665,00

LOTTO 12

- **Bene N° 15** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via Buraccia e Pacinotta
Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare, composto da due distinte particelle contigue (da sud a nord) accessibile direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta il confine lato sud oltre che accessibile lato nord dalla Via dei Gatti tramite la via vicinale Fondaccia e breve tratto di strada campestre gravata da servitù di passo anche a favore di tersi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 208, Part. 155, Qualità VIVAIO - Fg. 208, Part. 160, Qualità VIVAIO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio

Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, i beni in esame risultano con le seguenti destinazioni urbanistiche: Foglio n.208 - Particella n.155 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura - Art. 84 nta del RU (totalmente) Foglio n.208 - Particella n.160 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura - Art. 84 nta del RU (totalmente) come meglio descritto nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato con protoc. 1695693 in data 13.10.2022 ed allegato alla presente. La normativa di riferimento, di cui all'art.84, tra gli indirizzi colturali e funzioni, consente: - le attività agricole specializzate per la produzione di qualità ed in particolare quelle vivaistiche in contenitore o a pieno campo, come di fatto rilevato.

Prezzo base d'asta: € 105.892,70

LOTTO 13

- **Bene N° 16** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Via del Forramoro

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico posto in loc.tà Chiesina Montalese ed accessibile direttamente dalla via del Forramoro sulla quale si attesta il confine lato nord della maggior porzione. Di fatto è costituito da quattro particelle di cui tre accorpate tra loro e formanti un unico corpo di forma quadrilatera irregolare (maggior porzione) e l'altra invece distaccata, di forma rettangolare, ed accessibile sempre dalla via pubblica tramite uno stradello di proprietà di terzi sopra il quale grava servitù di passo costituita con atto pubblico.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 209, Part. 655, Qualità Canneto - Fg. 209, Part. 657, Qualità VIVAIO - Fg. 209, Part. 662, Qualità VIVAIO - Fg. 209, Part. 663, Qualità VIVAIO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Con riferimento al Regolamento Urbanistico adottato dal Consiglio Comunale e approvato definitivamente con Deliberazione n.35 del 17.04.2013, pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 12.06.2013, ed alle successive varianti vigenti, i beni in esame risultano con le seguenti destinazioni urbanistiche: Foglio n.209 - Particella n.663 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (totalmente) Foglio n.209 - Particella n.662 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (totalmente) Foglio n.209 - Particella n.657 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (totalmente) Foglio n.209 - Particella n.655 Territorio Rurale: Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica - Art. 85 nta del RU (totalmente) come meglio descritto nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato con protoc. 1695693 in data 13.10.2022 ed allegato alla presente.

Prezzo base d'asta: € 38.912,55

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 376.245,00

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto , piano T -1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 111, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 33, Part. 4, Sub. 3, Categoria A3, Graffato 111 SUB.2 - Fg. 33, Part. 4, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 33, Part. 4, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 33, Part. 4, Sub. 5, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 111, Qualità ENTE URBANO - Fg. 33, Part. 4, Qualità ENTE URBANO	Superficie	836,10 mq
Stato conservativo:	L'intero edificio formato dalle unità sopra descritte risulta, in generale, in scarso stato di conservazione non essendo abitato da diversi anni, buona parte della copertura dell'edificio principale è stata puntellata per evitare crolli, come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente.		
Descrizione:	Trattasi di un vecchio edificio rurale libero su quattro lati, sviluppato su due piani fuori terra e composto da due unità abitative oltre locali accessori agricoli, corredato da annessi esterni, quali rimesse agricole e piccolo manufatto ex forno, oltre ampia corte circostante avente accesso da uno stradello podereale che insiste su altra proprietà del debitore (bene 2 Lotto 2) e che si diparte dalla via Papini (ex strada comunale di Lischeto). Detto fabbricato risulta suddiviso internamente in tre unità immobiliari così formate: 1. Unità abitativa posta su due piani (sul lato est dell'intero edificio), con accesso indipendente dalla corte antistante, composta al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno e da una cucina oltre vano scala con sottoscala/disimpegno di accesso ai restanti ampi locali ad uso cantina di cui uno con accesso carrabile, mentre il piano primo risulta composto da cinque vani di media e ampia metratura, oltre locale w.c. e disimpegni, corredata anche dal piccolo manufatto esterno, ex forno, parzialmente diruto; 2. Unità abitativa posta su due piani (porzione centrale dell'intero edificio), con accesso indipendente dalla corte antistante, composta al piano terra da un ampio locale ingresso/soggiorno e da una ampia cucina oltre locale cantina adiacente e vano scala di accesso al piano primo composto da quattro vani di ampia metratura oltre locale w.c. e disimpegno/corridoio collegato all'adiacente unità e sicuramente comunicanti fin dall'origine; 3. Unità ad uso deposito, ex stalla ed ex fienile, su due piani (sul lato ovest dell'intero edificio), composta al piano terra da un ampio locale con accesso indipendente dalla corte antistante e da altri due locali, oggi ad uso deposito (ex stalla), con accesso carrabile, mentre il piano primo ex fienile risulta accessibile sia dall'esterno che dall'interno tramite botola mediante l'ausilio di scala amovibile; Il manufatto esterno, quale annesso distaccato ad un solo piano fuori terra, risulta suddiviso in due unità ad uso rimessa, entrambe dotate di accesso carrabile. La più piccola è formata da un unico ambiente mentre la seconda è composta da un ampio locale e da un piccolo vano accessorio avente accesso solo dall'esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 432.914,41

Bene N° 2 - Vivaio	
Ubicazione:	Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto



Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 252, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 254, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 258, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 262, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 260, Qualità VIVAIO - Fg. 31, Part. 265, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 267, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 269, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 270, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 271, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 272, Qualità Frutteto - Fg. 31, Part. 273, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 1, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 2, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 3, Qualità Vigneto - Fg. 33, Part. 106, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 108, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 109, Qualità Seminativo - Fg. 33, Part. 160, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 616, Qualità Frutteto - Fg. 33, Part. 617, Qualità Seminativo arborato - Fg. 33, Part. 618, Qualità Seminativo arborato	Superficie	57367,65 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta buono in relazione all'utilizzo del bene medesimo.		
Descrizione:	Trattasi di un vasto appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico con produzione di piante in pieno campo ed in minima parte in vasetteria, composto da più particelle formanti un unico corpo di forma irregolare, in parte adiacenti e limitrofe al bene 1 (lotto 1) ed attestanti per buona parte sulla strada comunale che consente di accedervi direttamente nonchè di raggiungere i terreni più interni per mezzo di stradello poderale esistente su porzione della particella 109 del foglio 31 e della particella 273 del foglio 33; stradello poderale gravato da servitù di passo anche a favore del bene 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.608,32

Bene N° 3 - Vivaio			
Ubicazione:	Montale (PT) - Via Papini , località Lischeto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 249, Qualità Frutteto	Superficie	8656,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta buono in relazione all'utilizzo del bene medesimo.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo ad uso vivaistico, di forma irregolare e giacitura pianeggiante, posto in fregio alla Via pubblica lungo il confine est, dalla quale ha accesso diretto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.287,10

Bene N° 4 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via di Forramoro cm, piano T -1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 229, Part. 202, Categoria A3 - Fg. 229, Part. 203, Categoria F1	Superficie	306,55 mq
Stato conservativo:	Il bene immobile si trova in scarso stato di conservazione non essendo abitato da diversi anni. Inoltre si rileva un inizio di ristrutturazione interna, vi sono porzioni di solaio tolte ed alcune sostituite, oltre ad una completa demolizione degli intonaci interni al piano primo e secondo e parziale demolizione dei pavimenti. All'interno vi sono materiali di vario genere compreso vecchi arredi e materiali da costruzione.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato rurale ad uso abitativo libero su tre lati, disposto su due piani fuori terra oltre locale al piano secondo, corredato altresì da due locali ad un solo piano fuori terra ad uso cantina e deposito, e da due corti di cui una a nord e una a sud, entrambe accessibili direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta il confine ovest del fabbricato medesimo. La porzione abitativa risulta composta da tre vani al piano terra e tre vani al piano primo collegati per mezzo di due scale (di cui una ad oggi inesistente) oltre vano al piano secondo ad oggi privo di solaio di piano e di ogni collegamento verticale. Costituisce inoltre pertinenza esterna, in adiacenza alla corte sud, anche l'area urbana adibita a passo, sia pedonale che carrabile, e gravata da relativa servitù a favore della proprietà limitrofa **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via di Forramoro cm		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 229, Part. 204, Qualità VIVAIO - Fg. 229, Part. 198, Qualità Seminativo	Superficie	1234,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta in sufficiente stato di conservazione in relazione all'attuale utilizzo.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo, di cui una piccola porzione ad uso vivaistico, contiguo al bene 4 del medesimo lotto ed accessibile direttamente anche dalla via pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 217.301,96

Bene N° 5 - Vivaio	
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via del Forramoro

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 229, Part. 84, Qualità Canneto - Fg. 229, Part. 85, Qualità Bosco ceduo - Fg. 229, Part. 86, Qualità Seminativo - Fg. 229, Part. 87, Qualità Canneto - Fg. 229, Part. 88, Qualità Canneto	Superficie	27416,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione risulta buono in relazione all'utilizzo del bene medesimo.		
Descrizione:	Trattasi di un ampio appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico per la maggior porzione, formato da più particelle in unico corpo di cui alcune formanti l'argine del Torrente Bure ad esso confinante sul lato sud. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale sulla quale si attesta il confine lato ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 505.280,00

Bene N° 6 - Fabbicato rurale			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12/A, piano T -1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbicato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 227, Part. 649, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 227, Part. 649, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 227, Part. 649, Sub. 11, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 649, Qualità ENTE URBANO	Superficie	390,80 mq
Stato conservativo:	Tutte le unità descritte risultano in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato rurale ad uso abitativo, libero su quattro lati, su due piani fuori terra oltre soffitta/mansarda , corredato da un porticato adibito a posto auto e da un'ampia corte circostante accessibile direttamente dalla via pubblica. Nello specifico risulta composto "catastalmente "da due unità abitative di cui una al piano terra formata da tre vani abitabili oltre vano disimpegno, locale w.c. , locale pluriuso ed ampio ingresso a comune con scala per accedere al piano soprastante formato da un ampio locale pranzo/soggiorno, un locale cucina, altro locale giorno/studio, oltre bagno, disimpegno e scala di accesso al piano soffitta soprastante e ad oggi adibito a zona notte (vani non abitabili), formato di fatto da tre locali oltre due servizi igienici e disimpegno/corridoio. Il piano primo è inoltre corredato da due terrazzi di cui uno a nord soprastante il loggiato di accesso all'edificio, mentre l'altro è posto a sud. Il piano terra è dotato di plurimi accessi sulla corte esterna adibita principalmente a giardino a verde oltre piccola area pavimentata ad est (lato cucina) e viale d'ingresso anche esso pavimentato con lastre di pietra regolari. Il porticato esterno(manufatto abusivo) ubicato nella corte ad ovest è adibito a posto auto ed è formato da unico ambiente aperto su tutti i lati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'unità al piano primo e secondo risultava abitata dal coniuge (separato) dell'esecutato **** Omissis **** e dalla figlia **** Omissis **** mentre la porzione al piano terra risultava abitata dalla madre dell'esecutato **** Omissis **** DECEDUTA IN DATA 02.02.2023 come da certificazione anagrafica prodotta in allegato;		

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 539.485,71

Bene N° 7 - Capannone			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12, piano Terra Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 227, Part. 653, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 653, Qualità ENTE URBANO	Superficie	631,40 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un Capannone ad uso agricolo composto da una porzione ad uso deposito mezzi agricoli realizzata in doppio volume ed aperta su tutto il lato sud, e da una porzione interna su due piani con accessi indipendenti; detta porzione risulta al piano terra suddivisa in due ambienti, di cui uno ad uso rimessa/deposito e l'altro ad uso ufficio, mentre il piano primo, accessibile da scala esclusiva esterna, risulta adibito ad uso amministrativo con locali ad uffici e sala riunioni oltre ingresso/attesa, locale bagno e corridoio/disimpegno con affaccio sull'area interna del capannone; al piano terra (lato nord) sono stati realizzati dei manufatti in struttura assemblata e adibiti in parte a spogliatoi e servizi igienici con accesso diretto dall'interno del capannone, ed in parte adibita a vano doccia e vano ricovero prodotti fito-sanitari, entrambi accessibili solo dall'esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 9 - Capannone			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 227, Part. 503, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 503, Qualità ENTE URBANO	Superficie	805,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta in normale stato di conservazione e/o manutenzione anche in base all'attuale utilizzo.		
Descrizione:	Trattasi di un capannone ad uso agricolo, libero su quattro lati, formato da un unico ampio ambiente di forma rettangolare con accessi carrabili sui lati nord e sud.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 10 - Vivaio	
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via della Chiesina 12

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 625, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 626, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 627, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 628, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 629, Qualità Canneto - Fg. 227, Part. 630, Qualità Canneto - Fg. 227, Part. 631, Qualità Canneto - Fg. 227, Part. 633, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 634, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 635, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 636, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 637, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 654, Qualità VIVAIO - Fg. 227, Part. 35, Qualità Canneto - Fg. 227, Part. 39, Qualità Canneto	Superficie	35853,30 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta in buono stato di conservazione e/o manutenzione in base anche agli utilizzi del medesimo.		
Descrizione:	Trattasi di un ampio appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico, formato da più particelle di terreno contigue e limitrofe ai due capannoni descritti ai beni 7 e 9 comprendenti altresì i piazzali e/o spazi di manovra per le attrezzature agricole oltre all'area di accesso all'intero lotto che avviene direttamente dalla via pubblica posta a nord.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.897,20

Bene N° 11 - Vivaio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Buraccia e Pacinotta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 227, Part. 350, Qualità VIVAIO	Superficie	12454,80 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, finalizzato all'attuale utilizzo.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico di media pezzatura e forma quadrilatera, accessibile direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta con il confine lato nord.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.642,55

Bene N° 12 - Vivaio	
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Croce Acqualunga

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 242, Part. 532, Qualità VIVAIO	Superficie	10310,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, anche la viabilità interna è efficiente e percorribile.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo in unico corpo di forma irregolare, accessibile dalla via comunale mediante uno stradello poderale che insiste su altre proprietà limitrofe.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.803,07

Bene N° 13 - Vivaio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Toscana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 246, Part. 88, Qualità VIVAIO	Superficie	1160,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico di media ampiezza di forma rettangolare irregolare, posto in loc.tà Le Querci, lungo la Via Toscana in angolo con Via della Prata;		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
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: € 4.665,00

Bene N° 14 - Capannone			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Pratese, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Terreni - Fg. 246, Part. 45, Qualità AREA RURALE	Superficie	124,40 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica il bene in esame risulta in stato di abbandono considerato il non utilizzo dello stesso per lo stato pericolante in cui si trova.		

Descrizione:	Trattasi di un piccolo capannone ad uso agricolo, ad oggi semi diruto, con area esterna circostante in parte formata da strada bianca di accesso anche ad altri beni di proprietà del soggetto esecutivo e gravati da altra procedura. L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica mediante passaggio su corte di altra proprietà.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 105.892,70

Bene N° 15 - Vivaio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via Buraccia e Pacinotta		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 208, Part. 155, Qualità VIVAIO - Fg. 208, Part. 160, Qualità VIVAIO	Superficie	13360,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta in buono stato di manutenzione e/o conservazione compreso la viabilità interna.		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare, composto da due distinte particelle contigue (da sud a nord) accessibile direttamente dalla via pubblica sulla quale si attesta il confine lato sud oltre che accessibile lato nord dalla Via dei Gatti tramite la via vicinale Fondaccia e breve tratto di strada campestre gravata da servitù di passo anche a favore di tersi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
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: € 38.912,55

Bene N° 16 - Vivaio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via del Forramoro		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 209, Part. 655, Qualità Canneto - Fg. 209, Part. 657, Qualità VIVAIO - Fg. 209, Part. 662, Qualità VIVAIO - Fg. 209, Part. 663, Qualità VIVAIO	Superficie	6495,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame risulta in sufficiente stato di conservazionee/o manutenzione in relazione all'utilizzo del medesimo.....		
Descrizione:	Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo ad uso vivaistico posto in loc.tà Chiesina Montalese ed accessibile direttamente dalla via del Forramoro sulla quale si attesta il confine lato nord della maggior porzione. Di fatto è costituito da quattro particelle di cui tre accorpate tra loro e formanti un unico corpo di forma quadrilatera irregolare (maggior porzione) e l'altra invece distaccata, di forma rettangolare, ed accessibile sempre dalla via pubblica tramite uno stradello di proprietà di terzi sopra il quale grava servitù		



	di passo costituita con atto pubblico.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONTALE (PT) - VIA PAPINI, LOCALITÀ LISCHETO , PIANO T -1°



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 14/02/2019
Reg. gen. 1197 - Reg. part. 162
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche sul bene 4 e sul bene 6.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019
Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

BENE N° 2 - VIVAIO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA PAPINI, LOCALITÀ LISCHETO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Pistoia il 15/01/2004
Reg. gen. 383 - Reg. part. 79

Importo: € 2.200.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su porzione del bene 2 e più precisamente sulle seguenti particelle iscritte al C.T. del Comune di Montale: foglio 31 particelle 252,254,258,262,265,267,269,271; foglio 33 particelle 1,2,106,160,616;

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali

Iscritto a Pistoia il 05/12/2018

Reg. gen. 100097 - Reg. part. 1656

Importo: € 18.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su porzione del bene in esame e più esattamente sulle particelle 254,265 e 267 del foglio 31;

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019

Iscritto a Pistoia il 16/07/2019

Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019

Iscritto a Pistoia il 16/07/2019

Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

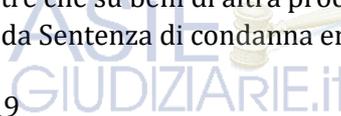
Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 19/10/2022
Reg. gen. 10749 - Reg. part. 7169
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la presente formalità grava su porzione del bene 2 e più esattamente sulle seguenti particelle iscritte al C.T. del Comune di Montale: foglio 31 particelle 252,254,258,261,265,267,269,271 foglio 33 particelle 1,2,106,160,616

BENE N° 3 - VIVAIO UBICATO A MONTALE (PT) - VIA PAPINI , LOCALITÀ LISCHETO

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019
 Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
 Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
 Importo: € 35.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di riconoscimento del debito del 5.08.2018
 rep.29168 Notaio G.Chiostrini
 Iscritto a Pistoia il 08/08/2019
 Reg. gen. 7145 - Reg. part. 1170
 Importo: € 293.736,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su altro bene di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
 Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
 Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
 Importo: € 40.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
 Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
 Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
 Importo: € 8.000,00
 A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
 Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
 Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
 Importo: € 1.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
 Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
 Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
 Importo: € 120.000,00



- A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM, PIANO T -1°

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 14/02/2019
Reg. gen. 1197 - Reg. part. 162
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La presente formalità grava anche sul bene 1 e sul bene 6.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019
Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
Importo: € 35.000,00

- A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.



Trascrizioni

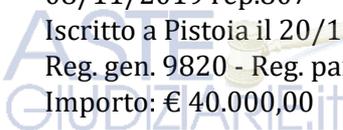
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.



BENE N° 5 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL FORRAMORO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019
Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di riconoscimento del debito del 5.08.2018 rep.29168 Notaio G.Chiostrini
Iscritto a Pistoia il 08/08/2019
Reg. gen. 7145 - Reg. part. 1170
Importo: € 293.736,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su altro bene di altra procedura. Relativamente al bene in esame la stessa colpisce solo la particella 86.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00



- A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2022

Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.



BENE N° 6 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12/A, PIANO T -1°

Iscrizioni



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Pistoia il 14/02/2019

Reg. gen. 1197 - Reg. part. 162

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: La presente formalità grava anche sul bene 4 e sul bene 1.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019

Iscritto a Pistoia il 16/07/2019

Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577

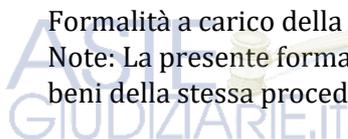
Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
 Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
 Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
 Importo: € 1.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
 Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
 Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
 Importo: € 120.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
 Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
 Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
 Importo: € 720.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
 Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
 Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
 Importo: € 1.179.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
 Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

BENE N° 7 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 19/02/2005
Reg. gen. 1684 - Reg. part. 411
Importo: € 1.400.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava sulla consistenza originaria dell' attuale bene.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019
Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 14/07/2020

Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772

Importo: € 720.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 25/11/2021

Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713

Importo: € 1.179.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2022

Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DI FORRAMORO CM

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019

Iscritto a Pistoia il 16/07/2019

Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577

Importo: € 8.000,00

- A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2022

Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.



BENE N° 9 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CHIESINA 12, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 19/02/2005

Reg. gen. 1684 - Reg. part. 411

Importo: € 1.400.000,00

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava sulle consistenze originarie dell' attuale bene.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019

Iscritto a Pistoia il 16/07/2019

Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 19/02/2005
Reg. gen. 1684 - Reg. part. 411
Importo: € 1.400.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava sulle consistenze originarie dell' attuale bene.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019
Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

BENE N° 11 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA BURACCIA E PACINOTTA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo rep.367/2019
Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
Importo: € 35.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura.
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di riconoscimento del debito del 5.08.2018
rep.29168 Notaio G.Chiostrini
Iscritto a Pistoia il 08/08/2019
Reg. gen. 7145 - Reg. part. 1170
Importo: € 293.736,00

- A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su altri beni di altra procedura (C.T. foglio 209 part.157)
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.



BENE N° 12 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA CROCE ACQUALUNGA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di riconoscimento del debito del 5.08.2018
rep.29168 Notaio G.Chiostrini
Iscritto a Pistoia il 08/08/2019
Reg. gen. 7145 - Reg. part. 1170
Importo: € 293.736,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su altri beni di altra procedura (C.T. foglio 209 p.lla 157);
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di riconoscimento del debito del 5.08.2018
rep.29168 Notaio G.Chiostrini
Iscritto a Pistoia il 08/08/2019
Reg. gen. 7145 - Reg. part. 1170
Importo: € 293.736,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su altro bene di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis **** , **** Omissis **** , **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 14 - CAPANNONE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA PRATESE, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 14/07/2020

Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772

Importo: € 720.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 25/11/2021

Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713

Importo: € 1.179.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2022

Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

BENE N° 15 - VIVAIO UBIcato A PISTOIA (PT) - VIA BURACCIA E PACINOTTA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di riconoscimento del debito del 5.08.2018

rep.29168 Notaio G.Chiostrini

Iscritto a Pistoia il 08/08/2019

Reg. gen. 7145 - Reg. part. 1170

Importo: € 293.736,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su altro bene di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578

- Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 16/04/2022

Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.



BENE N° 16 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DEL FORRAMORO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di riconoscimento del debito del 5.08.2018

rep.29168 Notaio G.Chiostrini

Iscritto a Pistoia il 08/08/2019

Reg. gen. 7145 - Reg. part. 1170

Importo: € 293.736,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su altro bene di altra procedura (C.T. foglio 209 p.lla 157)

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Pistoia in data 08/11/2019 rep.807

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità (di pari grado con la 1577 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna emessa dal tribunale di Pistoia il 6.11.2019 rep.805

Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577

Importo: € 8.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

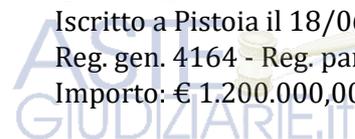
Note: La presente formalità (di pari grado con la 1578 del 20/11/2019) grava anche su altri beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo rep.464/2020 del tribunale di Pistoia

Iscritto a Pistoia il 18/06/2020

Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644

Importo: € 1.200.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura e su altri beni di altra procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.512/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.584/2020 del Tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo rep.1981 del 12.11.2021 del tribunale di Pistoia
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della procedura oltre che su beni di altra procedura.
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Pistoia il 16/04/2022
Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La presente formalità grava su tutti i beni della stessa procedura oltre che su beni di altra procedura.