TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

INTEGRAZIONE PERIZIA

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

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXX

PREMESSA

L'integrazione della perizia precedentemente depositata si è resa necessaria al fine di prospettare una linea procedurale che consentirà , in particolar modo ai tecnici di presentare presso gli uffici preposti, i relativi atti amministrativi al fine di sanare gli immobili esecutati.

Si è reso necessario trasformare i 7 lotti , precedentemente descritti in 3 lotti e più precisamente:

Lotto 1 (Comprensivo del lotto 1-2-5-7) ;

Lotto 2 (Comprensivo del lotto 3-4); Lotto 3 (Lotto 6)

Le motivazioni che hanno permesso di arrivare a questa soluzione sono da ricercare in un'attenta valutazione tecnica coadiuvata dal personale dell'ufficio tecnico del Comune di Larciano in merito alla non sanabilità dei singoli lotti descritti nella precedente relazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 7
Premessa 7
Descrizione 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240 7
Bene N° 1 (EX LOTTO 2) - Mansarda ubicata a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240 7
Bene N° 1 (EX LOTTO 5) - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250 7
Bene N° 1 (EX LOTTO 7) - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238 8
Bene N° 2 (EX LOTTO 3) - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250 8
Bene N° 2 (EX LOTTO 4) - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250 8
Bene N° 3 (EX LOTTO 6) - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238 8
Lotto 1 9
Completezza documentazione ex art. 567 9
Titolarità 9
Confini 9
Consistenza 9
Cronistoria Dati Catastali 10
Dati Catastali 11
Precisazioni 11
Patti 11
Stato conservativo 12
Parti Comuni 12
Servitù, censo, livello, usi civici 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Stato di occupazione 12
Provenienze Ventennali 13
Formalità pregiudizievoli 15
Normativa urbanistica 19
Regolarità edilizia 19
Vincoli od oneri condominiali 21
Lotto 1 (EX LOTTO 2) 22
Completezza documentazione ex art. 567 22
Titolarità 22
Confini 22
Consistenza 22
Cronistoria Dati Catastali 23
Dati Catastali 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Precisazioni 24
Patti 24
Stato conservativo 24
Parti Comuni 25
Servitù, censo, livello, usi civici 25
Caratteristiche costruttive prevalenti 25
Stato di occupazione 25
Provenienze Ventennali 26
Formalità pregiudizievoli 27
Normativa urbanistica 31
Regolarità edilizia 32
Vincoli od oneri condominiali 33
Lotto 1 (EX LOTTO 5) 34
Completezza documentazione ex art. 567 34
Titolarità 34
Confini 34
Consistenza 34
Cronistoria Dati Catastali 35
Dati Catastali 35
Precisazioni 36
Patti 36
Stato conservativo 36
Parti Comuni 36
Servitù, censo, livello, usi civici 37
Caratteristiche costruttive prevalenti 37
Stato di occupazione 37
Provenienze Ventennali 38
Formalità pregiudizievoli 39
Normativa urbanistica 43
Regolarità edilizia 43
Vincoli od oneri condominiali 45
Lotto 1 (EX LOTTO 7) 45
Completezza documentazione ex art. 567 45
Titolarità 45
Confini 46
Consistenza 46
Cronistoria Dati Catastali 46
Dati Catastali 47

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Precisazioni 47
Patti 47
Stato conservativo 48
Parti Comuni 48
Servitù, censo, livello, usi civici 48
Caratteristiche costruttive prevalenti 48
Stato di occupazione 48
Provenienze Ventennali 49
Formalità pregiudizievoli 50
Normativa urbanistica 54
Regolarità edilizia 54
Vincoli od oneri condominiali 56
Lotto 2 (EX LOTTO 3) 56
Completezza documentazione ex art. 567 56
Titolarità 56
Confini 57
Consistenza 57
Cronistoria Dati Catastali 57
Dati Catastali 58
Precisazioni 59
Patti 59
Stato conservativo 59
Parti Comuni 59
Servitù, censo, livello, usi civici 59
Caratteristiche costruttive prevalenti 59
Stato di occupazione 60
Provenienze Ventennali 60
Formalità pregiudizievoli 62
Normativa urbanistica 66
Regolarità edilizia 66
Vincoli od oneri condominiali 68
Lotto 2 (EX LOTTO 4) 69
Completezza documentazione ex art. 567 69
Titolarità 69
Confini 69
Consistenza 69
Cronistoria Dati Catastali 70
Dati Catastali 71

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Precisazioni 71
Patti 71
Stato conservativo 71
Parti Comuni 72
Servitù, censo, livello, usi civici 72
Caratteristiche costruttive prevalenti 72
Stato di occupazione 72
Provenienze Ventennali 73
Formalità pregiudizievoli 74
Normativa urbanistica 78
Regolarità edilizia 78
Vincoli od oneri condominiali 80
Lotto 3 (EX LOTTO 6) 80
Completezza documentazione ex art. 567 80
Titolarità 80
Confini 80
Consistenza 81
Cronistoria Dati Catastali 81
Dati Catastali 82
Precisazioni 82
Patti 82
Stato conservativo 82
Parti Comuni 82
Servitù, censo, livello, usi civici 83
Caratteristiche costruttive prevalenti 83
Stato di occupazione 83
Provenienze Ventennali 83
Formalità pregiudizievoli 85
Normativa urbanistica 89
Regolarità edilizia 89
Vincoli od oneri condominiali 91
Stima / Formazione lotti 91
Lotto 1 92
Lotto 1 (EX LOTTO 2) 93
Lotto 1 (EX LOTTO 5) 94
Lotto 1 (EX LOTTO 7) 95
Lotto 2 (EX LOTTO 3) 96
Lotto 2 (EX LOTTO 4) 97

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 3 (EX LOTTO 6) 98
Riserve e particolarità da segnalare 99
Riepilogo bando d'asta 100
Lotto 1 100
Lotto 1 (EX LOTTO 2) 100
Lotto 1 (EX LOTTO 5) 100
Lotto 1 (EX LOTTO 7) 101
Lotto 2 (EX LOTTO 3) 101
Lotto 2 (EX LOTTO 4) 101
Lotto 3 (EX LOTTO 6) 102
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 315/2011 del R.G.E. 103
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 308.500,50 103
Lotto 1 (EX LOTTO 2) - Prezzo base d'asta: € 107.016,00 103
Lotto 1 (EX LOTTO 5) - Prezzo base d'asta: € 52.858,00 104
Lotto 1 (EX LOTTO 7) - Prezzo base d'asta: € 19.275,00 104
Lotto 2 (EX LOTTO 3) - Prezzo base d'asta: € 106.966,50 105
Lotto 2 (EX LOTTO 4) - Prezzo base d'asta: € 50.271,00 105
Lotto 3 (EX LOTTO 6) - Prezzo base d'asta: € 17.640,00 106
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 107
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240 107
Bene N° 1 (EX LOTTO 2) - Mansarda ubicata a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240 107
Bene N° 1 (EX LOTTO 5) - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250 107
Bene N° 1 (EX LOTTO 7) - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238 107
Bene N° 2 (EX LOTTO 3) - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250 .110
Bene N° 2 (EX LOTTO 4)- Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250 110
Bene N° 3 (EX LOTTO 6)- Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238 113

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

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

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

DESCRIZIONE

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

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

BENE N° 1 (EX LOTTO 2) - MANSARDA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 240

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 (EX LOTTO 5) - MONOLOCALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 250

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

BENE N° 1 (EX LOTTO 7) - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 238

GARAGE DI PROPRIETÀ DEL SIG.RE XXXXXXXXXXXXX POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI CIRCA MQ. 20,00 E RESEDE ESCLUSIVO DI CIRCA MQ. 16,00 CON ACCESSO DIRETTO ALLA PUBBLICA VIA SANTA CATERINA CIVICO 238 TRAMITE DIRITTO DI PASSO SU BENE COMUNE NON CENSIBILE (FOGLIO 4 MAPPALE517 SUB. 14) COMUNE AI MAPPALI 517 SUB. 13 E 26 .

BENE N° 2 (EX LOTTO 3) - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 250

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

BENE N° 2 (EX LOTTO 4) - MONOLOCALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 250

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

BENE N° 3 (EX LOTTO 6) - GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 238

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- XXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,93 mq	150,00 mq	1,00	150,00 mq	2,70 m	Terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Balcone scoperto	24,01 mq	24,01 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	Terra
Veranda	10,70 mq	10,70 mq	0,95	10,17 mq	2,70 m	Terra
Giardino	115,56 mq	115,56 mq	0,18	20,80 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				**186,97 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**186,97 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/1993** al **22/06/1993**	XXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 2 Categoria C6
Dal **28/05/1993** al **22/06/1993**	XXXXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 4 Categoria A3
Dal **23/06/1993** al **16/12/1993**	XXXXXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 2 Categoria C6
Dal **23/06/1993** al **16/12/1993**	XXXXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 4 Categoria A3
Dal **17/12/1993** al **10/12/2000**	XXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 5 Categoria C6
Dal **17/12/1993** al **10/12/2000**	IXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A7
Dal **11/12/2000** al **01/10/2006**	XXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Categoria C6
Dal **11/12/2000** al **01/10/2006**	XXXXXXXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A3
Dal **02/10/2006** al **02/03/2009**	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 9 Categoria A7
Dal **03/03/2009** al **03/03/2010**	XXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 16 Categoria A3
Dal **04/03/2010** al **01/11/2010**	XXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 25 Categoria A8
Dal **02/11/2010** al **25/05/2017**	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 26 Categoria A3

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

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

1) Divisorio del Terrazzo sulla parte sud dell'appartamento traslato di cm. 55;

2) Chiusura di n° 2 porte su tramezzature;

3) Errata rappresentazione di tramezzatura;

4) Diversa disposizione del vano cucina;

5) Mancata rappresentazione della scala nel vano denominato ripostiglio

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRECISAZIONI

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

PATTI

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Caratteristiche costruttive prevalenti

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

L'impianto elettrico è sottotraccia.

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

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

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Immobile locato

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile risulta ad oggi locato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXX ma durante il sopralluogo all'interno dello stesso era occupato dal figlio XXXXXXXXXXXXe sua moglieXXXXXXX.

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

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

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Notaio Lucia Piericcioli	17/12/1993	9879	2426
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	14/01/1994		289
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Empoli	04/01/1994	23 serie 1	
Dal **11/12/2000**	XXXXXXXXXXXXXXXX	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Lucia Piericcioli	11/12/2000	17709	5836
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	05/01/2001		74
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Empoli	29/12/2000	3430	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Pistoia il 10/09/2009
  Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota: 100
Importo: € 400.000,00
A favore di XXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXi
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO
Data: 04/09/2009
N° repertorio: 7606
N° raccolta: 4042
Note: Per il cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato un versamento pari a euro 35,00 (NOTA)

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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Pistoia il 04/11/2009
  Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375
  Quota: 100
  Importo: € 140.000,00
  A favore di XXXXXXXXXXXXXX
  Contro XXXXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 109.937,18
  Data: 30/10/2009
  N° repertorio: 1256
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393
  Quota: 100
  Importo: € 240.639,75
  A favore di XXXXXXXXXXX
  Contro XXXXXXXXXX
  Formalità a carico della procedura
  Data: 09/10/2009
  N° repertorio: 1492
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396
  Quota: 100
  Importo: € 200.000,00
  A favore di XXXXXXXXXX
  Contro XXXXXXXXXXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 142.709,77
  Data: 03/11/2009
  N° repertorio: 17356
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

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

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 25/03/2010
  Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553
  Quota: 100
  Importo: € 35.000,00
  A favore di XXXXXXXXXXX
  Contro XXXXXXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 23.752,15
  Data: 01/03/2010
  N° repertorio: 6692
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 < a Euro 200,00 si applica il valore minimale pari a Euro 200,00 .

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 07/05/2010
  Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847
  Quota: 100

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo: € 60.000,00
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.406,74
Data: 23/04/2010
N° repertorio: 2316
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00.

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 14/07/2010
  Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306
  Quota: 100
  Importo: € 120.000,00
  A favore di XXXX
  Contro XXXXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 30/05/2007
  N° repertorio: 6240
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00 , Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a PIstoia il 29/12/2010
  Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363
  Quota: 100
  Importo: € 143.000,00
  A favore di XXXXXXXXXXXX
  Contro XXXXXXXXXXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 71.413,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 24/11/2010
  N° repertorio: 5921
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 143.000,00 pari a Euro 715,00.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973
  Iscritto a Pistoia il 03/06/2015
  Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675
  Quota: 100
  Importo: € 454.150,76
  A favore di XXXXXXXXXXXX
  Contro XXXXXXXXXXXXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.075,38
  Data: 28/05/2015

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N° repertorio: 1300
N° raccolta: 4115
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75.

Trascrizioni

- **Compravendita**
  Trascritto a Pistoia il 05/01/2001
  Reg. gen. 109 - Reg. part. 74
  Quota: 100
  A favore di XXXXXXXXX
  Contro IXXXXXXXXXX
  Formalità a carico dell'acquirente

- **Servitu' di Passo pedonale e carrabile**
  Trascritto a Pistoia il 08/04/2003
  Reg. gen. 3810 - Reg. part. 2331
  Quota: 100
  A favore di XXXXXXXXXXX
  ControXXXXXXXXXXX
  Formalità a carico dell'acquirente

- **Costituzione di vincolo pertinenziale**
  Trascritto a Pistoia il 15/03/2006
  Reg. gen. 2573 - Reg. part. 1597
  Quota: 100
  A favore diXXXXXXXXXX
  ControXXXXXXXXXXXXXXX
  Formalità a carico dell'acquirente

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a Pistoia il 10/10/2011
  Reg. gen. 7707 - Reg. part. 4955
  Quota: 100
  A favore di XXXXXXXXXXXX
  Contro XXXXXXXXXXXXXXX
  Formalità a carico della procedura
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 59,00, Note euro 35,00.

NORMATIVA URBANISTICA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

Mancata realizzazione di solaio di calpestio nel vano ripostiglio.

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

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

Assenza di posto auto privato.

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

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

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

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

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

SANATORIA EDILIZIA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

In seguito l'ufficio Urbanistica annullava di ufficio in autotutela ai sensi dell' art.21 nonius legge 7 agosto 1990, n. 241 della Denuncia di inizio attività per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 prot. 7641 del 20/05/2008 (Reg. n. 144 del 20/12/2008) per opere di ristrutturazione di fabbricato civile posto in Larciano, località Mungherino, Via Santa Caterina n. 238/240/250.

Detto ciò si è reso necessario stabilire quale atto amministrativo depositato possa ritenersi valido per riscontrare le eventuali difformità da sanare. Il grafico preso in considerazione è evidenziato nella TAVOLA n°3 _ STATO MODIFICATO allegato alla fine lavori dell'anno 2006 prot. 9.797.

Le difformità sono state individuate cosi è stato possibile predisporre un calcolo per individuare gli oneri da versare (ad oggi) per sanare l'immobile descritto nel LOTTO 1 (con all'interno ex lotto 2,5,7)

- Accorpamento mansarda (Ex lotto 2) all'unità immobiliare identificata nel lotto 1 ai sensi dell'art. 25 delle NTA allegate al RU vigente applicazione L.R. 5-2010 (recupero dei sottotetti ai fini abitativi)

Oneri di Urbanizzazione …….. euro 3.714,44

Sanzioni…….. euro 3.714,44

- Quantificazioni spese per la creazione del posto auto mancante

  Stima delle opere da realizzare ai fini di ricavare il posto auto privato all'interno del resede esclusivo al fine di ripristinare lo stato dei luoghi in base a quanto rappresentato nella TAVOLA 3 _ STATO MODIFICATO allegato alla fine lavori dell'anno 2006 prot. 9.797.

  Demolizione porzione recinzione…… euro 100,00

- Quantificazioni spese per accorpamento locali accessori (Piano interrato– ex lotto 5)

  Stima del "costo di costruzione" in riferimento alle opere realizzate in difformità a quanto rappresentato sulla tavoila n. 3 – stato modificato allegato alla fine lavori dell'anno 2006 prot. 9.797

  Costo di costruzione stimato pari a …….. euro 860,00

_____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per un totale pari a euro 8.388,88

Spese tecniche per presentare sanatoria negli uffici preposti del Comune di Larciano quantificabili in circa

euro 2.000,00 + cassa 5% + iva per totale di euro 2.562,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 1 (EX LOTTO 2)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Mansarda ubicata a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- XXXXX

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

- XXXXXXXXXXXX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **28/05/1993** al **22/06/1993**	XXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 4 Categoria A3
Dal **23/06/1993** al **16/12/1993**	XXXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 4 Categoria A3
Dal **17/12/1993** al **10/12/2000**	IXXXXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A7
Dal **11/12/2000** al **01/10/2006**	XXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A3
Dal **02/10/2006** al **02/03/2009**	XXXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 9 Categoria A7
Dal **03/03/2009** al **03/03/2010**	XXXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 19 Categoria A3
Dal **04/03/2010** al **01/11/2010**	XXXXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 25 Categoria A8
Dal **02/11/2010** al **25/05/2017**	XXXXXXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 29 Categoria A3

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PATTI

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Caratteristiche costruttive prevalenti

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'impianto elettrico è sottotraccia.

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

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

L'immobile risulta riscaldato attraverso impianto fan coil.

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Immobile locato

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	14/01/1994		289
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Empoli	04/01/1994	23 serie 1	
Dal **11/12/2000**	XXXXXXXX	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Lucia Piericcioli	11/12/2000	17709	5836
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	05/01/2001		74
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Empoli	29/12/2000	3430	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Pistoia il 10/09/2009
  Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881
  Quota: 100
  Importo: € 400.000,00
  A favore di XXXXX
  Contro XXXXXXXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO
Data: 04/09/2009
N° repertorio: 7606
N° raccolta: 4042
Note: Per il cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato un versamento pari a euro 35,00 (NOTA)

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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Pistoia il 04/11/2009
  Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375
  Quota: 100
  Importo: € 140.000,00
  A favore di XXXX
  Contro XXXXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 109.937,18
  Data: 30/10/2009
  N° repertorio: 1256
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393
  Quota: 100
  Importo: € 240.639,75
  A favore di XXXXX
  Contro XXXXXXX
  Formalità a carico della procedura
  Data: 09/10/2009
  N° repertorio: 1492
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00,Note euro 35,00,0,50% su importo di Euro 240.639,75 pari a Euro 1.203,20.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396
  Quota: 100
  Importo: € 200.000,00
  A favore di XXXXX
  Contro XXXXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 142.709,77
  Data: 03/11/2009
  N° repertorio: 17356
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

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

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 25/03/2010
  Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553
  Quota: 100
  Importo: € 35.000,00
  A favore di XXXXXXXXXXX
  Contro XXXXXXXXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 23.752,15
  Data: 01/03/2010
  N° repertorio: 6692
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 < a Euro 200,00 si applica il valore minimale pari a Euro 200,00 .

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 07/05/2010
  Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847
  Quota: 100
  Importo: € 60.000,00
  A favore di XX
  Contro XX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.406,74
Data: 23/04/2010
N° repertorio: 2316
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00.

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 14/07/2010
  Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306
  Quota: 100
  Importo: € 120.000,00
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 30/05/2007
  N° repertorio: 6240
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00 , Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a PIstoia il 29/12/2010
  Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363
  Quota: 100
  Importo: € 143.000,00
  A favore di XXXX
  Contro XXXXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 71.413,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 24/11/2010
  N° repertorio: 5921
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 143.000,00 pari a Euro 715,00.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973
  Iscritto a Pistoia il 03/06/2015
  Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675
  Quota: 100
  Importo: € 454.150,76
  A favore di XXXXXX
  Contro XXXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.075,38
  Data: 28/05/2015
  N° repertorio: 1300
  N° raccolta: 4115
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Trascrizioni

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

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

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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

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

Mancata realizzazione di posto auto privato.

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

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

SANATORIA EDILIZIA

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

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

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

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

In seguito l'ufficio Urbanistica annullava di ufficio in autotutela ai sensi dell' art.21 nonius legge 7 agosto 1990, n. 241 della Denuncia di inizio attività per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 prot. 7641 del 20/05/2008 (Reg. n. 144 del 20/12/2008) per opere di ristrutturazione di fabbricato civile posto in Larciano, località Mungherino, Via Santa Caterina n. 238/240/250.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Detto ciò si è reso necessario stabilire quale atto amministrativo depositato possa ritenersi valido per riscontrare le eventuali difformità da sanare. Il grafico preso in considerazione è evidenziato nella TAVOLA n°3 _ STATO MODIFICATO allegato alla fine lavori dell'anno 2006 prot. 9.797.

Le difformità sono state descritte e quantificate al precedente LOTTO 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 1 (EX LOTTO 5)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- XXX

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

- XXX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A nord, Sud, Est ed ovest proprietà XXXX

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/1993** al **22/06/1993**	XXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 2 Categoria C6
Dal **28/05/1993** al **22/06/1993**	XXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 4 Categoria A3
Dal **23/06/1993** al **16/12/1993**	XXleXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 2 Categoria C6
Dal **23/06/1993** al **16/12/1993**	XXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 4 Categoria A3
Dal **17/12/1993** al **10/12/2000**	XXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A7
Dal **11/12/2000** al **01/10/2006**	XXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A3
Dal **02/10/2006** al **02/03/2009**	XXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Categoria A7
Dal **03/03/2009** al **03/03/2010**	XX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 21 Categoria A3
Dal **04/03/2010** al **01/11/2010**	XX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 25 Categoria A8
Dal **02/11/2010** al **25/05/2017**	XX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 30 Categoria A3

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

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

1) Apertura su muro di confine per collegare l'unità immobiliare (LOTTO 5) con altra unità immobiliare (Monolocale LOTTO 4 Foglio 4 mappale 517 sub. 31).

2) Demolizione di parete divisoria del ripostiglio e di piccola lama di muro.

3) Diversa altezza dei locali h = ml. 2,80 anziché h = ml. 2,70.

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

PRECISAZIONI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PATTI

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

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

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

Gli infissi esterni sono costituiti da portoncino blindato.

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

Gli impianti non sono a norma rispetto alla vigenti leggi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'impianto elettrico è sottotraccia.

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

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

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

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

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Immobile locato

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

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **22/06/1983** al **22/06/1993**	XX				

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Notaio Giulio Chiostrini	22/06/1983		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	14/07/1983		2773
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Pistoia	07/07/1983	1754	
Dal **23/06/1993** al **16/12/1993**	XXXXX	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Lucia Piericcioli	23/06/1993	9182	2265
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	03/07/1993		3062
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Empoli	09/07/1993	1308	
Dal **17/12/1993** al **10/12/2000**	XX	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Lucia Piericcioli	17/12/1993	9879	2426
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	14/01/1994		289
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Empoli	04/01/1994	23 serie 1	
Dal **11/12/2000**	XX1.	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Lucia Piericcioli	11/12/2000	17709	5836
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	05/01/2001		74
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Empoli	29/12/2000	3430	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Pistoia il 10/09/2009
  Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881
  Quota: 100
  Importo: € 400.000,00
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO
  Data: 04/09/2009
  N° repertorio: 7606
  N° raccolta: 4042
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato il seguente versamento: Euro 35,00 Nota
- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 21/10/2009
  Reg. gen. 9329 - Reg. part. 2260
  Quota: 100
  Importo: € 204.639,75
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Data: 09/10/2009
  N° repertorio: 1492

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Pistoia il 04/11/2009
  Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375
  Quota: 100
  Importo: € 140.000,00
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 109.937,18
  Data: 30/10/2009
  N° repertorio: 1256
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393
  Quota: 100
  Importo: € 240.639,75
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Data: 09/10/2009
  N° repertorio: 1492
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00,Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240639,75 pari a Euro 1.203,20

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396
  Quota: 100
  Importo: € 200.000,00
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 142.709,77
  Data: 03/11/2009
  N° repertorio: 17356
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 01/02/2010
  Reg. gen. 871 - Reg. part. 165
  Quota: 100
  Importo: € 90.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di XX
Contro XX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 86.298,98
Data: 20/01/2010
N° repertorio: 78
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 90.000,00 pari a Euro 450,00

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

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 07/05/2010
  Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847
  Quota: 100
  Importo: € 60.000,00
  A favore diXX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 38.406,74
  Data: 23/04/2010
  N° repertorio: 2316
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 14/07/2010
  Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306
  Quota: 100
  Importo: € 120.000,00
  A favore diXXX
  Contro XXXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 30/05/2007
  N° repertorio: 6240

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a PIstoia il 29/12/2010
  Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363
  Quota: 100
  Importo: € 143.000,00
  A favore di XX
  Contro BXXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 71.413,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 24/11/2010
  N° repertorio: 5921
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00,0,50% su importo di Euro 143.000,00 pari a Euro 715,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973
  Iscritto a Pistoia il 03/06/2015
  Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675
  Quota: 100
  Importo: € 454.150,76
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.075,38
  Data: 28/05/2015
  N° repertorio: 1300
  N° raccolta: 4115
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75

Trascrizioni

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

- **Servitu' di Passo pedonale e carrabile**
  Trascritto a Pistoia il 08/04/2003
  Reg. gen. 3810 - Reg. part. 2331
  Quota: 100
  A favore di XXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro XX
Formalità a carico dell'acquirente

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di :

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

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

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

Assenza di posto auto privato.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

SANATORIA EDILIZIA

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

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

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

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

In seguito l'ufficio Urbanistica annullava di ufficio in autotutela ai sensi dell' art.21 nonius legge 7 agosto 1990, n. 241 della Denuncia di inizio attività per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 prot. 7641 del 20/05/2008 (Reg. n. 144 del 20/12/2008) per opere di ristrutturazione di fabbricato civile posto in Larciano, località Mungherino, Via Santa Caterina n. 238/240/250.

Detto ciò si è reso necessario stabilire quale atto amministrativo depositato possa ritenersi valido per riscontrare le eventuali difformità da sanare. Il grafico preso in considerazione è evidenziato nella TAVOLA n°3 _ STATO MODIFICATO allegato alla fine lavori dell'anno 2006 prot. 9.797.

Le difformità sono state descritte e quantificate al precedente LOTTO 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 1 (EX LOTTO 7)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1**- Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- XXXX

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

- XX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

A nord , Sud , est ed ovest proprietà XX

CONSISTENZA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

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

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

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

1) Realizzazione di n° 2 finestre sul muro perimetrale in sostituzione dell' apertura di acceso al garage;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Diversa altezza dei locali h = ml. 2,80 anziché h = ml. 2,70.

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

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

LOTTO 1 (in parte) Foglio 4 mappale 517 sub.30

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

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

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

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

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

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Gli impianti non sono a norma rispetto alla vigenti leggi.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

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

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **22/06/1983** al **22/06/1993**	XX				

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Notaio Giulio Chiostrini	22/06/1983		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	14/07/1983		2773
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Pistoia	07/07/1983	1754	
Dal **23/06/1993** al **16/12/1993**	XX	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Lucia Piericcioli	23/06/1993	9182	2265
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	03/07/1993		3062
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Empoli	09/07/1993	1308	
Dal **17/12/1993** al **10/12/2000**	XX	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Lucia Piericcioli	17/12/1993	9879	2426
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	14/01/1994		289
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Empoli	04/01/1994	23 serie 1	
Dal **11/12/2000**	XX	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Lucia Piericcioli	11/12/2000	17709	5836
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	05/01/2001		74
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Empoli	29/12/2000	3430	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a Pistoia il 10/09/2009
  Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881
  Quota: 100
  Importo: € 400.000,00
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO
  Data: 04/09/2009
  N° repertorio: 7606
  N° raccolta: 4042
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato il seguente versamento: Euro 35,00 Nota
- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 21/10/2009
  Reg. gen. 9329 - Reg. part. 2260
  Quota: 100
  Importo: € 204.639,75
  A favore di XX
  ControXX
  Formalità a carico della procedura
  Data: 09/10/2009
  N° repertorio: 1492

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Pistoia il 04/11/2009
  Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375
  Quota: 100
  Importo: € 140.000,00
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 109.937,18
  Data: 30/10/2009
  N° repertorio: 1256
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393
  Quota: 100
  Importo: € 240.639,75
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Data: 09/10/2009
  N° repertorio: 1492
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240639,75 pari a Euro 1.203,20

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396
  Quota: 100
  Importo: € 200.000,00
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 142.709,77
  Data: 03/11/2009
  N° repertorio: 17356
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 01/02/2010
  Reg. gen. 871 - Reg. part. 165
  Quota: 100
  Importo: € 90.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di XX
Contro XX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 86.298,98
Data: 20/01/2010
N° repertorio: 78
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00,Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 90.000,00 pari a Euro 450,00

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

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 07/05/2010
  Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847
  Quota: 100
  Importo: € 60.000,00
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 38.406,74
  Data: 23/04/2010
  N° repertorio: 2316
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00,Bolli euro 155,00,Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 14/07/2010
  Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306
  Quota: 100
  Importo: € 120.000,00
  A favore di XX
  Contro XXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 30/05/2007
  N° repertorio: 6240

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a PIstoia il 29/12/2010
  Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363
  Quota: 100
  Importo: € 143.000,00
  A favore diXX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 71.413,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 24/11/2010
  N° repertorio: 5921
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00,Bolli euro 155,00,Note euro 35,00,0,50% su importo di Euro 143.000,00 pari a Euro 715,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973
  Iscritto a Pistoia il 03/06/2015
  Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675
  Quota: 100
  Importo: € 454.150,76
  A favore di XXXX
  Contro XXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.075,38
  Data: 28/05/2015
  N° repertorio: 1300
  N° raccolta: 4115
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00,Bolli euro 155,00 ,Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75

Trascrizioni

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

- **Servitu' di Passo pedonale e carrabile**
  Trascritto a Pistoia il 08/04/2003
  Reg. gen. 3810 - Reg. part. 2331
  Quota: 100
  A favore diXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro XX
Formalità a carico dell'acquirente

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di :

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SANATORIA EDILIZIA

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

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

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

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

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

In seguito l'ufficio Urbanistica annullava di ufficio in autotutela ai sensi dell' art.21 nonius legge 7 agosto 1990, n. 241 della Denuncia di inizio attività per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 prot. 7641 del 20/05/2008 (Reg. n. 144 del 20/12/2008) per opere di ristrutturazione di fabbricato civile posto in Larciano, località Mungherino, Via Santa Caterina n. 238/240/250.

Detto ciò si è reso necessario stabilire quale atto amministrativo depositato possa ritenersi valido per riscontrare le eventuali difformità da sanare. Il grafico preso in considerazione è evidenziato nella TAVOLA n°3 _ STATO MODIFICATO allegato alla fine lavori dell'anno 2006 prot. 9.797.

Le difformità sono state descritte e quantificate al precedente LOTTO 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 2 (EX LOTTO 3)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- XXX
  XX

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

- XX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

1) Divisorio del Terrazzo sulla parte sud dell'appartamento traslato di cm. 55;

2) Errata rappresentazione della rampa scale di collegamento tra giardino e il bilocale attualmente a 90° e non piegata su se stessa come rappresentate su planimetria catastale attualmente in visura.

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

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

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

I pavimenti interni ed esterni sono realizzati in cotto.

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

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

Gli impianti non sono a norma rispetto alla vigenti leggi.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

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

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

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile locato

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

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

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

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritto a Pistoia il 10/09/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Reg. gen. 8146 - Reg. part. 1881
Quota: 100
Importo: € 400.000,00
A favore di CXX
ControXX
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio DI LELLA VITTORIO
Data: 04/09/2009
N° repertorio: 7606
N° raccolta: 4042
Note: Per il cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato un versamento pari a euro 35,00 (NOTA)

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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Pistoia il 04/11/2009
Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375
Quota: 100
Importo: € 140.000,00
A favore di XX
Contro XX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 109.937,18
Data: 30/10/2009
N° repertorio: 1256
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00 , Bolli euro 155,00 ,Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396
  Quota: 100
  Importo: € 200.000,00
  A favore diXX
  ControXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 142.709,77
  Data: 03/11/2009
  N° repertorio: 17356
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

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

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

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 07/05/2010
  Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota: 100
Importo: € 60.000,00
A favore di XX
Contro XX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.406,74
Data: 23/04/2010
N° repertorio: 2316
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 14/07/2010
  Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306
  Quota: 100
  Importo: € 120.000,00
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 30/05/2007
  N° repertorio: 6240
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00 ,Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a PIstoia il 29/12/2010
  Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363
  Quota: 100
  Importo: € 143.000,00
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 71.413,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 24/11/2010
  N° repertorio: 5921
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 143.000,00 pari a Euro 715,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973
  Iscritto a Pistoia il 03/06/2015
  Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675
  Quota: 100
  Importo: € 454.150,76
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.075,38

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Trascrizioni

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

- **Servitu' di Passo pedonale e carrabile**
  Trascritto a Pistoia il 08/04/2003
  Reg. gen. 3810 - Reg. part. 2331
  Quota: 100
  A favore di BXXX
  ControXX
  Formalità a carico dell'acquirente

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

Assenza di posto auto privato.

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

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

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

SANATORIA EDILIZIA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

In seguito l'ufficio Urbanistica annullava di ufficio in autotutela ai sensi dell' art. 21 nonius legge 7 agosto 1990, n. 241 della Denuncia di inizio attività per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 prot. 7641 del 20/05/2008 (Reg. n. 144 del 20/12/2008) per opere di ristrutturazione di fabbricato civile posto in Larciano, località Mungherino, Via Santa Caterina n. 238/240/250.

Detto ciò si è reso necessario stabilire quale atto amministrativo depositato possa ritenersi valido per riscontrare le eventuali difformità da sanare. Il grafico preso in considerazione è evidenziato nella TAVOLA n°3 _ STATO MODIFICATO allegato alla fine lavori dell'anno 2006 prot. 9.797.

Le difformità sono state individuate cosi è stato possibile predisporre un calcolo per individuare gli oneri da versare (ad oggi) per sanare l'immobile descritto nel LOTTO 2 (con all'interno ex lotto 3,4)

- Sanatoria per rinforzo di muratura su pareti confinanti con altra unità immobiliare (LOTTO 1)

  Riferita alla predisposizione dei requisiti acustici nei muri confinati

Rinforzo muratura per isolamento …… euro 3.520,00

- Quantificazione spese sanatoria scala esterna appartamento…… euro 1.000,00
- Quantificazioni spese per accorpamento locali accessori (Piano interrato– ex lotto 3 e 4)

  Sanzione amministrativa in riferimento alle opere realizzate in difformità a quanto rappresentato sulla tavoila n. 3 – stato modificato allegato alla fine lavori dell'anno 2006 prot. 9.797

  Costo di costruzione stimato pari a …….. euro 0,00

  Oneri pari a …….. euro 0,00

  Sanzione amministrativa …….. euro 2.000,00

  _____

  Per un totale pari a euro 6.520,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese tecniche per presentare sanatoria negli uffici preposti del Comune di Larciano quantificabili in circa

euro 2.000,00 + cassa 5% + iva per totale di euro 2.562,00

Altre spese (Vedi paragrafo precedente "REGOLARITA' EDILIZIA")

Nel caso in cui il posto auto da abbinare all'appartamento non potrà essere realizzato secondo la morfologia dell'intero complesso immobiliare e pertanto in questi casi il Comune di Larciano, per mancata reperibilità degli spazi a parcheggio, prevede la monetizzazione come stabiliti dal vigente Regolamento per l'applicazione dl contributo sugli oneri di urbanizzazione, al costo di euro 2.125,00 cadauno oltre alla sanzione pari all'importo di monetizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 2 (EX LOTTO 4)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- XX

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- XX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/05/1993** al **22/06/1993**	XXXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 4 Categoria A3
Dal **28/05/1993** al **22/06/1993**	XXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 2 Categoria C6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **23/06/1993** al **16/12/1993**	XXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A7
Dal **17/12/1993** al **10/12/2000**	XX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A7
Dal **11/12/2000** al **01/10/2006**	XXX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 6 Categoria A3
Dal **02/10/2006** al **02/03/2009**	XX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 11 Categoria A7
Dal **03/03/2009** al **03/03/2010**	XX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 22 Categoria A3
Dal **04/03/2010** al **01/11/2010**	XX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 25 Categoria A8
Dal **02/11/2010** al **25/05/2017**	XX	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 517, Sub. 31 Categoria A3

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

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

1) Aperture di n. 2 porte comunicanti rispettivamente in due unità immobiliari diverse (sub. 30 e sub. 13).

2) Valore dell'altezza errata in planimetria riportata con ml. 2,70 mentre da rilievo effettuato la stessa è pari a ml. 2,80.

3)Realizzazione di cavedio con parete in cartongesso per passaggio tubazioni;

4)Realizzazione di lama di muratura di lunghezza pari a ml. 0,60.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

Gli infissi esterni sono in Douglas porte e persiane.

Gli impianti non sono a norma rispetto alla vigenti leggi.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

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

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

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

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

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Stato della causa in corso per il rilascio

Immobile locato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N° repertorio: 7606
N° raccolta: 4042
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato il seguente versamento: Versamento da effettuare Euro 35,00 Nota

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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Pistoia il 04/11/2009
  Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375
  Quota: 100
  Importo: € 140.000,00
  A favore di BXX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 109.937,18
  Data: 30/10/2009
  N° repertorio: 1256
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393
  Quota: 100
  Importo: € 240.639,75
  A favore di XX
  ControXX
  Formalità a carico della procedura
  Data: 09/10/2009
  N° repertorio: 1492
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240639,75 pari a Euro 1.203,20

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396
  Quota: 100
  Importo: € 200.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 07/05/2010
  Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847
  Quota: 100
  Importo: € 60.000,00
  A favore di BXXX
  ControXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 38.406,74
  Data: 23/04/2010
  N° repertorio: 2316
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 14/07/2010
  Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306
  Quota: 100
  Importo: € 120.000,00
  A favore di XX
  Contro XXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 30/05/2007
  N° repertorio: 6240
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:
  Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a PIstoia il 29/12/2010
  Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363
  Quota: 100
  Importo: € 143.000,00
  A favore diXX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 71.413,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 24/11/2010
  N° repertorio: 5921
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:
  Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 143.000,00 pari a Euro 715,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973
  Iscritto a Pistoia il 03/06/2015
  Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675
  Quota: 100
  Importo: € 454.150,76
  A favore diXX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.075,38
  Data: 28/05/2015
  N° repertorio: 1300
  N° raccolta: 4115
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:
  Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

Realizzazione di cavedio in cartongesso per il passaggio delle tubazioni.

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

Assenza di posto auto privato.

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

SANATORIA EDILIZIA

VEDI QUANTO RIPORTATO NELLA DESCRIZIONE AL PUNTO PRECEDENTE LOTTO 2 (EX LOTTO 3)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

LOTTO 3 (EX LOTTO 6)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- XX

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

- XX

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

DATI CATASTALI

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

Corrispondenza catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

1) Apertura su muro di confine per collegare l'unità immobiliare (LOTTO 6) con altra unità immobiliare (Monolocale LOTTO 4 Foglio 4 mappale 517 sub. 31).

2) Diversa altezza dei locali h = ml. 2,80 anziché h = ml. 2,70.

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

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'Immobile risulta ad oggi adibito ad autorimesa.

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

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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

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

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

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

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

La porta interna è in legno tamburato.

Gli impianti non sono a norma rispetto alla vigenti leggi.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **22/06/1983** al **22/06/1993**	XX	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Giulio Chiostrini	22/06/1983		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Pistoia	14/07/1983		2773
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Pistoia	07/07/1983	1754	
Dal **23/06/1993** al **16/12/1993**	XX	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Lucia Piericcioli	23/06/1993	9182	2265
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	03/07/1993		3062
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Empoli	09/07/1993	1308	
Dal **17/12/1993** al **10/12/2000**	XX	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Lucia Piericcioli	17/12/1993	9879	2426
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	14/01/1994		289
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Empoli	04/01/1994	23 serie 1	
Dal **11/12/2000**	XXXXXXXXXX	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Lucia Piericcioli	11/12/2000	17709	5836
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Pistoia	05/01/2001		74
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Empoli	29/12/2000	3430	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

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

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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Pistoia il 04/11/2009
  Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota: 100
Importo: € 140.000,00
A favore di XXX
Contro XX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 109.937,18
Data: 30/10/2009
N° repertorio: 1256
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,000,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393
  Quota: 100
  Importo: € 240.639,75
  A favore di XX
  Contro BXX
  Formalità a carico della procedura
  Data: 09/10/2009
  N° repertorio: 1492
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 240639,75 pari a Euro 1.203,20

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396
  Quota: 100
  Importo: € 200.000,00
  A favore di XXX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 142.709,77
  Data: 03/11/2009
  N° repertorio: 17356
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00,Bolli euro 155,00,Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 01/02/2010
  Reg. gen. 871 - Reg. part. 165
  Quota: 100
  Importo: € 90.000,00
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 86.298,98
  Data: 20/01/2010
  N° repertorio: 78
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 07/05/2010
  Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847
  Quota: 100
  Importo: € 60.000,00
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 38.406,74
  Data: 23/04/2010
  N° repertorio: 2316
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00,Note euro35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 14/07/2010
  Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306
  Quota: 100
  Importo: € 120.000,00
  A favore diXX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 30/05/2007
  N° repertorio: 6240
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a PIstoia il 29/12/2010
  Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota: 100
Importo: € 143.000,00
A favore di XXXXA
Contro XX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 71.413,00
Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
Data: 24/11/2010
N° repertorio: 5921
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00,Bolli euro 155,00,Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 143.000,00 pari a Euro 715,00

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973
  Iscritto a Pistoia il 03/06/2015
  Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675
  Quota: 100
  Importo: € 454.150,76
  A favore di XX
  Contro BXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.075,38
  Data: 28/05/2015
  N° repertorio: 1300
  N° raccolta: 4115
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00,Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75

Trascrizioni

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

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

- **Costituzione di vincolo pertinenziale**
  Trascritto a Pistoia il 15/03/2006
  Reg. gen. 2573 - Reg. part. 1597
  Quota: 100
  A favore di XX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro XX
Formalità a carico dell'acquirente

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di :

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prevede che l'unità immobiliare in oggetto venga abbinata all'unità immobiliare precedentemente descritta al EX LOTTO 4 in quanto quest'ultima risulta carente di posto auto.

SANATORIA EDILIZIA

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

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

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

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

In seguito l'ufficio Urbanistica annullava di ufficio in autotutela ai sensi dell' art. 21 nonius legge 7 agosto 1990, n. 241 della Denuncia di inizio attività per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005 prot. 7641 del 20/05/2008 (Reg. n. 144 del 20/12/2008) per opere di ristrutturazione di fabbricato civile posto in Larciano, località Mungherino, Via Santa Caterina n. 238/240/250.

Detto ciò si è reso necessario stabilire quale atto amministrativo depositato possa ritenersi valido per riscontrare le eventuali difformità da sanare. Il grafico preso in considerazione è evidenziato nella TAVOLA n°3 _ STATO MODIFICATO allegato alla fine lavori dell'anno 2006 prot. 9.797.

Le difformità sono state individuate cosi è stato possibile predisporre un calcolo per individuare gli oneri da versare (ad oggi) per sanare l'immobile descritto nel LOTTO 3 (EX LOTTO 6)

- Sanatoria in merito alla diversa altezza del garege che nello stato licenziato risulta ml. 2,70 mentre le misura rilevata attestano un'altezza di ml. 2,80

  Sanzione amministrativa in riferimento alle opere realizzate in difformità a quanto rappresentato sulla tavoila n. 3 – stato modificato allegato alla fine lavori dell'anno 2006 prot. 9.797

  Sanzione amministrativa ..... euro 1.000,00

Per un totale pari a euro 1.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese tecniche per presentare sanatoria negli uffici preposti del Comune di Larciano quantificabili in circa

euro 1.000,00 + cassa 5% + iva per totale di **euro 1.281,00,00**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

A correzione di quanto rappresentato nella precedente perizia lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

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

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

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

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

Valore di stima del bene: € 308.500,50

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 (EX LOTTO 2)** - Mansarda ubicata a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Valore di stima del bene: € 107.016,00

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

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Mansarda Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240	82,32 mq	1.300,00 €/mq	€ 107.016,00	100,00	€ 107.016,00
				Valore di stima:	€ 107.016,00

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

- **Bene N° 1 (EX LOTTO 5)** - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

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

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

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

Valore di stima del bene: € 52.858,00

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

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1- Monolocale Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250	40,66 mq	1.300,00 €/mq	€ 52.858,00	100,00	€ 52.858,00
				Valore di stima:	€ 52.858,00

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 (EX LOTTO 7)** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238

Garage di proprietà del Sig.re XX posto al piano seminterrato di circa mq. 20,00 e resede esclusivo di circa mq. 16,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 238 tramite diritto di passo su bene comune non censibile (Foglio 4 mappale517 sub. 14) comune ai mappali 517 sub. 13 e 26 .

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

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

Valore di stima del bene: € 19.275,00

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

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238	25,70 mq	750,00 €/mq	€ 19.275,00	100,00	€ 19.275,00
				Valore di stima:	€ 19.275,00

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

LOTTO 2

- **Bene N° 2 (EX LOTTO 3)** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

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

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

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

Valore di stima del bene: € 106.966,50

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2- Appartamento Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250	73,77 mq	1.450,00 €/mq	€ 106.966,50	100,00	€ 106.966,50
				Valore di stima:	€ 106.966,50

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

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

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

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

LOTTO 2

- **Bene N° 2 (EX LOTTO 4)** - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

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

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

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

Valore di stima del bene: € 50.271,00

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Monolocale Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250	38,67 mq	1.300,00 €/mq	€ 50.271,00	100,00	€ 50.271,00
				Valore di stima:	€ 50.271,00

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

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

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

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

LOTTO 3

- **Bene N° 3 (EX LOTTO 6)** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Valore di stima del bene: € 17.640,00

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

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238	23,52 mq	750,00 €/mq	€ 17.640,00	100,00	€ 17.640,00
				Valore di stima:	€ 17.640,00

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il C.T.U. con la presente è a riassumere le difficoltà riscontrate per l'espletamento dell'incarico conferito.

Nello specifico precisa che per la stesura della perizia e della relativa stima dei valori dei beni esecutati lo stesso ha cercato di individuare il procedimento amministrativo più idoneo per sanare dette difformità con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Larciano al fine di quantificare le eventuali spese da affrontare per il compimento dell'atto amministrativo (oneri comunali, costo di costruzione, spese tecniche per presentazione atto amministrativo, spese catastali e relative spese tecniche per la presentazione delle variazioni, etc...). Si precisa che per semplificare le procedure amministrative è consigliabile la presentazione, ove possibile, di una unica sanatoria edilizia in quanto i nuovi lotti oggetto di esecuzione formatisi sono collegati tra di loro in maniera impriscindibile.

Il C.T.U. ritiene di aver risposto a tutti i quesiti formulati dal Giudice Veronica Menchi, in riferimento all'Incarico ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., .

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

Agliana, li 21/12/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Panerai Felice Massimo

ELENCO ALLEGATI:

Gli allegati sono da ricercarsi all'interno della perizia depositata in precedenza

Vedi Busta telematica (09-15-315-2011)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

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

Appartamento di civile abitazione di proprietà del Sig.reXXXposto al piano terra, composto da quattro vani oltre cucina, bagno, due disimpegni, ripostiglio, due terrazzi e resede esclusivo con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 240
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 26, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile). Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

Prezzo base d'asta: **€ 308.500,50**

- **Bene N° 1 (EX LOTTO 2) -** Mansarda ubicata a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240

Mansarda posta al piano primo sovrastante l'immobile individuato al Bene 1 con la quale condivide a comune il vialetto di accesso (mq. 19,50) oltre a ingresso a comune (mq. 2,43) avente destinazione a civile abitazione di proprietà del Sig.re XXX, composto da un unico grande vano su cui insiste la cucina, il soggiorno la camera oltre ad un bagno e un ripostiglio con n° 2 terrazzi . Oltre a resede esclusivo pari a circa mq. 63,00 con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 240 e veranda pari a mq. 15,12 Nel vano scale insiste una scala a chiocciola per il collegamento del piano terra con il piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 29, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile). Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

Prezzo base d'asta: **€ 107.016,00**

- **Bene N° 1 (EX LOTTO 5)** - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

Monolocale adibito a civile abitazione di proprietà del Sig.reXXX posto al piano seminterrato, composto da un unico vano con w.c. , resede esclusivo di circa mq. 30,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 250 tramite vialetto condominiale individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 sub. 28 (a comune con il mappale 517 sub.31).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 30, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Prezzo base d'asta: **€ 52.858,00**

- **Bene N° 1 (EX LOTTO 7)** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238

Garage di proprietà del Sig.reXXXX posto al piano seminterrato di circa mq. 20,00 e resede esclusivo di circa mq. 16,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 238 tramite diritto di passo su bene comune non censibile (Foglio 4 mappale517 sub. 14) comune ai mappali 517 sub. 13 e 26 . Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 33, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile). Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

Prezzo base d'asta: **€ 19.275,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2 (EX LOTTO 3)** - Appartamento ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

Bilocale di civile abitazione di proprietà del Sig.re XXXposto al piano terra, composto da tinello, camera, disimpegno , bagno e terrazzo collegato al piano sottostante da scala esterna su resede privato con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 250. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 32, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile). Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

Prezzo base d'asta: **€ 106.966,50**

- **Bene N° 2 (EX LOTTO 4)** - Monolocale ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250

Monolocale adibito a civile abitazione di proprietà del Sig.re XXXposto al piano seminterrato, composto da un unico vano con w.c. e ripostiglio ricavati nel sottoscala, resede esclusivo di circa mq. 16,00 e con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 250 tramite vialetto condominiale individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 su. 28 (a comune con il mappale 517 sub.30). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 31, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile). Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

Prezzo base d'asta: **€ 50.271,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3 (EX LOTTO 6)** - Garage ubicato a Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238

Garage di proprietà del Sig.reXXXX posto al piano seminterrato di circa mq. 18,00 e resede esclusivo di circa mq. 12,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 238 tramite passo a comune individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 sub. 14 (a comune con il mappale 517 sub.26). Gravato da diritto di passo pedonale e carrabile a favore del mappale 517 sub. 8 Foglio 4 di proprietà del Sig.re XXX.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il piano strutturale vigente approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 11 DEL 30/03/2017 avente per oggetto la prima variante al piano strutturale e variante n° 7 al regolamento urbanistico classifica l'immobile come ricadente in "Aree Edificate a prevalente destinazione residenziale (Zona B) e più precisamente ricadente in zona B1.1 (zone edificate con impianto urbano riconoscibile). Si precisa che l'area su cui insiste l'edificio esecutato ricade all'interno del "VINCOLO IDROGEOLOGICO" (R.D. 3267/'23)

Prezzo base d'asta: **€ 17.640,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 315/2011 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 308.500,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 26, Categoria A3	**Superficie**	186,97 mq
Stato conservativo:	L' Immobile ad oggi si presenta bisognevole di opere di manutenzione tipo verniciatura degli infissi, imbiancature dei vani interni e delle facciate esterne del fabbricato.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione di proprietà del Sig.reXXXXXXposto al piano terra, composto da quattro vani oltre cucina, bagno, due disimpegni, ripostiglio, due terrazzi e resede esclusivo con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 240		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

- PREZZO BASE D'ASTA: € 107.016,00

Bene N° 1 - Mansarda			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Via Santa Caterina 240		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 29, Categoria A3	**Superficie**	82,32 mq
Stato conservativo:	L' Immobile ad oggi si presenta bisognevole di opere di manutenzione tipo verniciatura degli infissi, imbiancature dei vani interni e delle facciate esterne del fabbricato.		
Descrizione:	Mansarda posta al piano primo sovrastante l'immobile individuato al Bene 1 con la quale condivide a comune il vialetto di accesso (mq. 19,50) oltre a ingresso a comune (mq. 2,43) avente destinazione a civile abitazione di proprietà del Sig.re XXXXXXXomposto da un unico grande vano su cui insiste la cucina, il soggiorno la camera oltre ad un bagno e un ripostiglio con n° 2 terrazzi . Oltre a resede esclusivo pari a circa mq. 63,00 con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 240 e veranda pari a mq. 15,12 Nel vano scale insiste una scala a chiocciola per il collegamento del piano terra con il piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- PREZZO BASE D'ASTA: € 52.858,00

Bene N° 1 - Monolocale			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 30, Categoria A3	**Superficie**	40,66 mq
Stato conservativo:	L' Immobile ad oggi si presenta bisognevole di opere di manutenzione tipo verniciatura degli infissi, imbiancature dei vani interni e delle facciate esterne del fabbricato.		
Descrizione:	Monolocale adibito a civile abitazione di proprietà del Sig.re XXXXXi posto al piano seminterrato, composto da un unico vano con w.c. , resede esclusivo di circa mq. 30,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 250 tramite vialetto condominiale individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 sub. 28 (a comune con il mappale 517 sub.31).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

- PREZZO BASE D'ASTA: € 19.275,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 33, Categoria C6	**Superficie**	25,70 mq
Stato conservativo:	L' Immobile ad oggi si presente bisognevole di imbiancatura interna ed esterna.		
Descrizione:	Garage di proprietà del Sig.re XXXXX posto al piano seminterrato di circa mq. 20,00 e resede esclusivo di circa mq. 16,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 238 tramite diritto di passo su bene comune non censibile (Foglio 4 mappale517 sub. 14) comune ai mappali 517 sub. 13 e 26 .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

PREZZO TOTALE BASE D'ASTA : EURO 487.649,50

DA PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DOVRANNO ESSERE SCOMPUTATE LE SPESE INERENTI LE EVENUALI SANATORIE EDILZIE, ONERI COMUNALI, SPESE TECNICHE PER PRESENTAZIONE ATTI AMMINISTRATIVI PRESSO GLI UFFICI PROPOSTI.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AD OGGI TALI SPESE SONO STIMATE:

SANZIONI AMMINISTRATIVE + ONERI .....CIRCA EURO 8.390,00

SPESE TECNCHE ..... EURO 2.562,00

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.966,50

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 32, Categoria A3	**Superficie**	73,77 mq
Stato conservativo:	L' Immobile ad oggi si presenta bisognevole di opere di manutenzione tipo verniciatura degli infissi, imbiancature dei vani interni e delle facciate esterne del fabbricato.		
Descrizione:	Bilocale di civile abitazione di proprietà del Sig.re XXX posto al piano terra, composto da tinello, camera, disimpegno , bagno e terrazzo collegato al piano sottostante da scala esterna su resede privato con accesso diretto dalla pubblica Via Santa Caterina civico 250.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

- PREZZO BASE D'ASTA: € 50.271,00

Bene N° 2 - Monolocale			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Via Santa Caterina 250		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 31, Categoria A3	**Superficie**	38,67 mq
Stato conservativo:	L' Immobile ad oggi si presenta bisognevole di opere di manutenzione tipo verniciatura degli infissi, imbiancature dei vani interni e delle facciate esterne del fabbricato.		
Descrizione:	Monolocale adibito a civile abitazione di proprietà del Sig.re XX posto al piano seminterrato, composto da un unico vano con w.c. e ripostiglio ricavati nel sottoscala, resede esclusivo di circa mq. 16,00 e con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 250 tramite vialetto condominiale individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 su. 28 (a comune con il mappale 517 sub.30).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

PREZZO TOTALE BASE D'ASTA : EURO 157.237,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DA PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DOVRANNO ESSERE SCOMPUTATE LE SPESE INERENTI LE EVENUALI SANATORIE EDILZIE, ONERI COMUNALI, SPESE TECNICHE PER PRESENTAZIONE ATTI AMMINISTRATIVI PRESSO GLI UFFICI PROPOSTI.

SANZIONI AMMINISTRATIVE + OPERE DA REALIZZARE .....CIRCA EURO 6.520,00

SPESE TECNCHE ..... EURO 2.562,00

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.640,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Larciano (PT) - Via Santa Caterina 238		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 517, Sub. 13, Categoria C6	**Superficie**	23,52 mq
Stato conservativo:	L' Immobile ad oggi si presenta bisognevole di opere di manutenzione in merito alla funzionalità del basculante difettoso nell'apertura. Carente di imbiancatura interna ed esterna.		
Descrizione:	Garage di proprietà del Sig.reXX posto al piano seminterrato di circa mq. 18,00 e resede esclusivo di circa mq. 12,00 con accesso diretto alla pubblica Via Santa Caterina civico 238 tramite passo a comune individuato al catasto nel Foglio 4 mappale 517 sub. 14 (a comune con il mappale 517 sub.26). Gravato da diritto di passo pedonale e carrabile a favore del mappale 517 sub. 8 Foglio 4 di proprietà del Sig.re .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il garage risulta ad oggi utilizzato direttamente dal proprietario esecutato sig.re XXX		

PREZZO TOTALE BASE D'ASTA : EURO 17.640,00

DAL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE DOVRANNO ESSERE SCOMPUTATE LE SPESE INERENTI LE EVENUALI SANATORIE EDILZIE, ONERI COMUNALI, SPESE TECNICHE PER PRESENTAZIONE ATTI AMMINISTRATIVI PRESSO GLI UFFICI PROPOSTI

AD OGGI TALI SPESE SONO STIMATE:

SANZIONI AMMINISTRATIVE .....CIRCA EURO 1.000,00

SPESE TECNCHE ..... EURO 1.281,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 240
(EX LOTTO 2) MANSARDA UBICATA A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 240
(EX LOTTO 5) MONOLOCALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 250
(EX LOTTO 7) GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 238

Iscrizioni

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

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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Pistoia il 04/11/2009
  Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375
  Quota: 100
  Importo: € 140.000,00
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 109.937,18
  Data: 30/10/2009
  N° repertorio: 1256

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396
  Quota: 100
  Importo: € 200.000,00
  A favore diXX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 142.709,77
  Data: 03/11/2009
  N° repertorio: 17356
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393
  Quota: 100
  Importo: € 240.639,75
  A favore di XX
  ControXX
  Formalità a carico della procedura
  Data: 09/10/2009
  N° repertorio: 1492
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00,Note euro 35,00,0,50% su importo di Euro 240.639,75 pari a Euro 1.203,20.

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

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 25/03/2010
  Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553
  Quota: 100
  Importo: € 35.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di XX
Contro XXi
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.752,15
Data: 01/03/2010
N° repertorio: 6692
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 < a Euro 200,00 si applica il valore minimale pari a Euro 200,00 .

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 07/05/2010
  Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847
  Quota: 100
  Importo: € 60.000,00
  A favore di BXXX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 38.406,74
  Data: 23/04/2010
  N° repertorio: 2316
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00.

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 14/07/2010
  Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306
  Quota: 100
  Importo: € 120.000,00
  A favore di XXX
  Contro XXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 30/05/2007
  N° repertorio: 6240
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00 , Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 29/12/2010
  Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363
  Quota: 100
  Importo: € 143.000,00
  A favore di XX
  ControXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 71.413,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 24/11/2010

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N° repertorio: 5921
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 143.000,00 pari a Euro 715,00.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973
  Iscritto a Pistoia il 03/06/2015
  Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675
  Quota: 100
  Importo: € 454.150,76
  A favore di EXX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.075,38
  Data: 28/05/2015
  N° repertorio: 1300
  N° raccolta: 4115
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75.

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

BENE N° 2

(EX LOTTO 3) APPARTAMENTO UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 250
(EX LOTTO 4) MONOLOCALE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 250

Iscrizioni

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N° raccolta: 4042
Note: Per il cancellazione di detta formalità dovrà essere effettuato un versamento pari a euro 35,00 (NOTA)

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

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a Pistoia il 04/11/2009
  Reg. gen. 9684 - Reg. part. 2375
  Quota: 100
  Importo: € 140.000,00
  A favore di XXX
  ControXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 109.937,18
  Data: 30/10/2009
  N° repertorio: 1256
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396
  Quota: 100
  Importo: € 200.000,00
  A favore di XXX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 142.709,77
  Data: 03/11/2009
  N° repertorio: 17356
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393
  Quota: 100
  Importo: € 240.639,75

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore di XX
ControXX
Formalità a carico della procedura
Data: 09/10/2009
N° repertorio: 1492
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00,Note euro 35,00,0,50% su importo di Euro 240.639,75 pari a Euro 1.203,20.

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

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

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 07/05/2010
  Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847
  Quota: 100
  Importo: € 60.000,00
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 38.406,74
  Data: 23/04/2010
  N° repertorio: 2316
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 14/07/2010
  Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306
  Quota: 100
  Importo: € 120.000,00
  A favore di XX
  ControXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 30/05/2007
  N° repertorio: 6240
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00 , Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a PIstoia il 29/12/2010
  Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363
  Quota: 100
  Importo: € 143.000,00
  A favore di SXX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 71.413,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 24/11/2010
  N° repertorio: 5921
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 143.000,00 pari a Euro 715,00.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973
  Iscritto a Pistoia il 03/06/2015
  Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675
  Quota: 100
  Importo: € 454.150,76
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.075,38
  Data: 28/05/2015
  N° repertorio: 1300
  N° raccolta: 4115
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a Pistoia il 10/10/2011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

BENE N° 3 (EX LOTTO 6) GARAGE UBICATO A LARCIANO (PT) - VIA SANTA CATERINA 238

Iscrizioni

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 30/10/2009
N° repertorio: 1256
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 140.000,00 pari a Euro 700,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9752 - Reg. part. 2396
  Quota: 100
  Importo: € 200.000,00
  A favore di XX
  Contro XXXXXXXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 142.709,77
  Data: 03/11/2009
  N° repertorio: 17356
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 200.000,00 pari a Euro 1.000,00

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 05/11/2009
  Reg. gen. 9741 - Reg. part. 2393
  Quota: 100
  Importo: € 240.639,75
  A favore di XX
  Contro BXX
  Formalità a carico della procedura
  Data: 09/10/2009
  N° repertorio: 1492
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00,Note euro 35,00,0,50% su importo di Euro 240.639,75 pari a Euro 1.203,20.

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

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 25/03/2010
  Reg. gen. 2510 - Reg. part. 553

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota: 100
Importo: € 35.000,00
A favore di XX
Contro XX
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.752,15
Data: 01/03/2010
N° repertorio: 6692
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 35.000,00 pari a Euro 175,00 < a Euro 200,00 si applica il valore minimale pari a Euro 200,00 .

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 07/05/2010
  Reg. gen. 3745 - Reg. part. 847
  Quota: 100
  Importo: € 60.000,00
  A favore di XX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 38.406,74
  Data: 23/04/2010
  N° repertorio: 2316
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00, Note euro 35,00, 0,50% su importo di Euro 60.000,00 pari a Euro 300,00.

- **SENTENZA DI CONDANNA** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a Pistoia il 14/07/2010
  Reg. gen. 5920 - Reg. part. 1306
  Quota: 100
  Importo: € 120.000,00
  A favore di DXX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
  Data: 30/05/2007
  N° repertorio: 6240
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00 , Bolli euro 155,00, Note euro 35,00 , 0,50% su importo di Euro 120.000,00 pari a Euro 600,00.

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da IPOTECA GIUDIZIALE
  Iscritto a PIstoia il 29/12/2010
  Reg. gen. 10501 - Reg. part. 2363
  Quota: 100
  Importo: € 143.000,00
  A favore di SXX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 71.413,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
Data: 24/11/2010
N° repertorio: 5921
Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 143.000,00 pari a Euro 715,00.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO art.77 del DPR n. 602 del 1973
  Iscritto a Pistoia il 03/06/2015
  Reg. gen. 3740 - Reg. part. 675
  Quota: 100
  Importo: € 454.150,76
  A favore di XXX
  Contro XX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 227.075,38
  Data: 28/05/2015
  N° repertorio: 1300
  N° raccolta: 4115
  Note: Per la cancellazione di detta formalità dovranno essere effettuati i seguenti versamenti: Imposta registro euro 200,00, Bolli euro 155,00 , Note euro 35,00, 0,50% su importo di 454.150,76 pari a Euro 2.270,75.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009