TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ingrao Francesco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 230/2015 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

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 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1 7
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1 8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1 8
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 9
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 9
Lotto Unico 9
Completezza documentazione ex art. 567 10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1 10
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1 10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1 10
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 10
Titolarità 11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1 11
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1 11
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1 11
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 12
Confini 13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1 13
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1 13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1 13
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 13
Consistenza 13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1 13
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1 14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1 15

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

Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 15
Cronistoria Dati Catastali 16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1 16
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1 17
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1 17
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 19
Dati Catastali 19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1 19
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1 20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1 20
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 22
Precisazioni 23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1 23
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1 23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1 23
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 23
Patti 23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1 23
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1 23
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1 23
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 24
Stato conservativo 24
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1 24
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1 24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1 24
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 24

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

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T....24

Parti Comuni....25

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1....25

Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1....25

Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1....25

Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T....25

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T....25

Servitù, censo, livello, usi civici....26

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1....26

Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1....26

Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1....26

Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T....26

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T....26

Caratteristiche costruttive prevalenti....26

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1....26

Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1....27

Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1....27

Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T....27

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T....27

Stato di occupazione....28

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1....28

Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1....28

Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1....28

Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T....28

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T....29

Provenienze Ventennali....29

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1....29

Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1....30

Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1....30

Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T....31

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T....31

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

Formalità pregiudizievoli 32
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1 32
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1 34
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1 35
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 38
Normativa urbanistica 39
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1 39
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1 40
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1 40
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 40
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 40
Regolarità edilizia 40
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1 40
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1 41
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1 42
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 42
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 42
Vincoli od oneri condominiali 43
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1 43
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1 43
Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1 43
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 43
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 44
Stima / Formazione lotti 44
Riserve e particolarità da segnalare 49
Riepilogo bando d'asta 52
Lotto Unico 52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 230/2015 del R.G.E. 55
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 662.421,14 55
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 58
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1 58

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 - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1 59

Bene N° 3 - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1.....60

Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T 62

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T.....63

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

INCARICO

All'udienza del 18/07/2022, il sottoscritto Geom. Ingrao Francesco Antonio, con studio in Via Ottaviano Colzi, 9 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email milione.ingrao@tiscali.it, PEC francesco.antonio.ingrao@geopec.it, Tel. 0572 954 705, Fax 0572 954 705, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

Nuda proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da due unità abitative oltre pertinenze, giardino e terreni annessi.
Precisamente la porzione in oggetto è composta dall'abitazione occupante, fra l'altro, la parte est del fabbricato e formata da:
Ingresso, vani soggiorno, sala-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, locale tecnico e cantina al piano seminterrato, accessibile direttamente dall'esterno in quanto fuori terra su due lati;
Da disimpegno-corridoio, altri vani soggiorno, w.c., loggiato chiuso e terrazza al piano terra a cui si accede sia da scale interne che direttamente dall'esterno;
Da tre camere, disimpegno, corridoio e bagno al piano primo, anch'esso accessibile da vano scale interno.
Il tutto corredato da accessori pertinenziali, quali un portico chiuso destinato a soggiorno e sala ricreativa (con biliardo), ampia corte esterna destinata a piazzali, parcheggio, camminamenti, giardino attrezzato tra cui, a nord del fabbricato ed a quota superiore dello stesso, un campo da tennis/calcetto in erba sintetica.
Al bene in oggetto si accede tramite ingressi pedonali e carrabili e successivi viali che dalla via comunale portano all'intero complesso immobiliare; accesso che insiste su terreni di cui ai beni successivi.
L'immobile in oggetto risulta essere una porzione di fabbricato di origine ex rurale ristrutturato ed ampliato negli anni, ed è destinato, insieme agli altri beni oggetto di Perizia, oltre che alla residenza, ad attività ricettiva denominata **** Omissis ****.
Il complesso immobiliare è posto in zona collinare prettamente agricola, con presenze di attività ricettive (case vacanze e agriturismi), e dista circa 12 Km dalla città di Pistoia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il giorno 12/10/2022, dopo aver preso contatti con l'Avvocato della parte Esecutata, è stata eseguito sopralluogo tecnico ed è stata presa visione dell'intero lotto eseguendo misurazioni e fotografie.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

Piena proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da due unità abitative oltre pertinenze, giardino e terreni annessi.
Precisamente la porzione in oggetto è composta dall'abitazione occupante la parte ovest del fabbricato ai piani terra e primo, e formata da:
Ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due camere di cui una con doccia e bagno al piano terra; Da ampio vano soffitta adibito a locale multiuso al piano primo sottotetto, accessibile da scale interne in legno di collegamento.
Il tutto corredato da tutti quegli accessori pertinenziali descritti nel precedente Bene n. 1 precedente (corte, giardino, campo da tennis/calcetto, portico coperto e chiuso, ecc.).
All'immobile in oggetto si accede tramite ingressi pedonali e carrabili e successivi viali che dalla via comunale portano all'intero complesso immobiliare; accesso che insiste su terreni di cui ai beni successivi.
L'immobile in oggetto risulta essere una porzione di fabbricato di origine ex rurale ristrutturato ed ampliato negli anni, ed è destinato, insieme agli altri beni oggetto di Perizia, oltre che alla residenza, ad attività ricettiva denominata **** Omissis ****.
Il complesso immobiliare è posto in zona collinare prettamente agricola, con presenze di attività ricettive (case vacanze e agriturismi), e dista circa 12 Km dalla città di Pistoia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Vedasi quanto riportato per il Bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

Nuda proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da due unità abitative oltre pertinenze, giardino e terreni annessi. Precisamente la porzione in oggetto è composta da garage posto al piano seminterrato (fuori terra da due lati), adiacente sul lato est la porzione di fabbricato di cui ai precedenti Beni 1 e 2, composto da un unico vano.
Al bene in oggetto si accede tramite ingressi pedonali e carrabili e successivi viali che dalla via comunale portano all'intero complesso immobiliare; accesso che insiste su terreni di cui al bene successivo.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Vedasi quanto riportato per il Bene n. 1.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Nuda proprietà di terreni di pertinenza del complesso immobiliare per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8. Precisamente la porzione in oggetto è composta da terreni destinati a giardino e corte del complesso immobiliare, su cui insistono ingressi pedonali e carrabili, viali e camminamenti che dalla via comunale portano al fabbricato, oltre ad una piscina di circa mq 50.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Vedasi quanto riportato per il Bene n. 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Nuda proprietà di terreno di pertinenza del complesso immobiliare per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8. Precisamente la porzione in oggetto è composta da una porzione di forma irregolare posta a nord-est del complesso immobiliare e risulta essere di natura scoscesa con destinazione per lo più agricola, con presenza di alberi di castagni e querce.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Vedasi quanto riportato per il Bene n. 1.

LOTTO UNICO

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° 1** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

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

La documentazione è quella allegata all'Esecuzione Immobiliare iniziale N° 230/2015.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

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

La documentazione è quella allegata all'Esecuzione Immobiliare iniziale N° 279/2017 riunita alla presente.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

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

La documentazione è quella allegata all'Esecuzione Immobiliare iniziale N° 10/2018 riunita alla presente.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

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

La documentazione è quella allegata all'Esecuzione Immobiliare iniziale N° 10/2018 riunita alla presente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

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

La documentazione è quella allegata all'Esecuzione Immobiliare N° 10/2018 riunita alla presente.

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene in oggetto è intestato alla sig.ra **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà, in quanto il diritto di usufrutto generale vitalizio risulta a favore della sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene in oggetto è intestato alla sig.ra **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà, in quanto il diritto di usufrutto generale vitalizio risulta a favore della sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene in oggetto è intestato alla sig.ra **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà, con il diritto di usufrutto generale vitalizio risulta a favore della sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene in oggetto è intestato alla sig.ra **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà, con il diritto di usufrutto generale vitalizio che risulta a favore della sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione 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

Il bene in oggetto è intestato ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** per la nuda proprietà in regime di comunione dei beni, (successivamente, da quanto rilevato dagli atti, hanno variato il regime patrimoniale in separazione legale dei beni); il diritto di usufrutto generale vitalizio risulta a favore della sig.ra **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

L'intero complesso immobiliare, costituente il lotto unico, confina con via della Crocetta e Sammommè da più lati, beni **** Omissis ****, beni **** Omissis ****, beni **** Omissis **** da più lati, beni **** Omissis **** da più lati, salvo se altri.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

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

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

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

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	260,00 mq	342,00 mq	1,00	342,00 mq	2,70 m	S1-T-1
Veranda	36,00 mq	36,00 mq	0,50	18,00 mq	3,40 m	T

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

Terrazza	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	T
Cantina	18,00 mq	24,00 mq	0,30	7,20 mq	2,55 m	S1
Giardino attrezzato	2460,00 mq	2460,00 mq	0,04	98,40 mq	0,00 m	T
				Totale superficie convenzionale:	**471,10 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**471,10 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che rispetto a quanto riportato nella precedente Perizia, sono stati corretti ed apportate alcune modifiche dovute alla considerazione di unico Lotto, quindi senza parti comuni e condominiali; nello specifico:
La superficie della corte esterna è stata stimata, prendendo la consistenza catastale della particella 366 (mq 2727), detratto l'ingombro del fabbricato comprensivo dei loggiati e terrazzi (267,00 circa). Detta corte, stimata in circa mq 2460, risulta in gran parte rifinita ed attrezzata a giardini, vialetti, camminamenti, piazzale con possibilità di parcheggio, campo da tennis/calcetto, ecc.). Inoltre, alla consistenza dell'abitazione sopra indicata, è stato incluso il vano adibito ad attività ricreative, attualmente non censito in catasto (indicato come terrazza a comune con l'altra unità abitativa).

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,50 mq	90,80 mq	1,00	90,80 mq	2,80 m	T
Sottotetto (autonomo)	48,50 mq	57,80 mq	0,60	34,68 mq	2,20 m	1
				Totale superficie convenzionale:	**125,48 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**125,48 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati sopra riportati sono stati rilevati dalla Perizia redatta dall'Arch. Cappellini Andrea Guido Francesco quale CTU incaricato nell'ambito della Procedura N° 279/2017 riunita alla presente; con l'eccezione che è stata tolta l'incidenza condominiale in quanto, con la presente Perizia, considerando un unico lotto, le parti comuni sono state valutate per intero (vedi Bene n. 1).

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	19,17 mq	21,78 mq	1,00	21,78 mq	2,20 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	21,78 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	21,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati sopra riportati sono stati rilevati dalla Perizia redatta dal geom. Panerai Felice Massimo, quale CTU incaricato nell'ambito della Procedura N° 10/2018 riunita alla presente.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino-corte	3451,00 mq	3451,00 mq	1,00	3451,00 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	3451,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	3451,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del terreno è stata ricavata dalla superficie catastale di tutte le particelle che costituiscono il Bene, che risulta complessivamente pari a mq 3.451.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

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

Terreno agricolo	640,00 mq	640,00 mq	1,00	640,00 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**640,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**640,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del terreno è stata ricavata dalla superficie catastale della particella che costituisce il Bene, che risulta pari a mq 640.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/07/1981** al **31/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 366, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 Piano T-1
Dal **31/01/1992** al **05/07/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 366, Sub. 6 Categoria A4 Cl.4, Cons. 11,5 Piano T-1-2
Dal **05/07/2000** al **14/10/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 366, Sub. 10 Categoria A7 Cl.2, Cons. 14 Superficie catastale 327 mq Rendita € 2.096,82 Piano S1-T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare in oggetto è rappresentata dalla planimetria allegata alla Denuncia di Variazione del 05/07/2000 protocollo n. 69978, presentata per divisione - fusione - ampliamento (n. 2521.1/2000); Precedentemente il mappale in oggetto, deriva dalla variazione dei subalterni 6, 7 e 9 dello stesso mappale 366 a seguito della Variazione sopra citata del 05/07/2000; A loro volta i subalterni 6, 7 e 9 insieme all'8, sono stati originati dalla soppressione dei subalterni 1, 2, 4 e 5 a seguito di Variazione per ampliamento e frazionamento del 31/01/1992 n. 42003B.1/1992.
Al Catasto Terreni il mappale 366 ha incorporato il mappale 812 (ex 363).

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

DA PRECISARE:
L'unità immobiliare in oggetto comprende, di fatto, il subalterno 3 dello stesso mappale 366 che oggi risulta regolarmente censito in Catasto Fabbricati (con categoria C/6 classe 3 consistenza 39 mq), in quanto trattasi di vani posti al piano seminterrato che sono parte integrante dell'abitazione rappresentata dal mappale 366 sub. 10 che individua il Bene in oggetto. Tutto ciò a seguito di una mancata o errata registrazione della variazione del 31/01/1992 che prevedeva, fra l'atro, la soppressione del citato subalterno 3.
Ciò è particolarmente importante in quanto l'unità immobiliare rappresentata dal mappale 366 sub. 3 è anche presente nella trascrizioni del Pignoramento relativo ad altri beni.
Quanto sopra è stato accertato mediante visione, previa appuntamento, della Busta depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia (Catasto Fabbricati), e come riscontrato dallo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/07/1981** al **31/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 366, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Piano 1
Dal **31/01/1992** al **05/07/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 366, Sub. 9 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Piano 1
Dal **05/07/2000** al **14/10/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 366, Sub. 11 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 119 mq Rendita € 898,64 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare in oggetto è rappresentata dalla planimetria allegata alla Denuncia di Variazione del 05/07/2000 protocollo n. 69978, presentata per divisione - fusione - ampliamento (n. 2521.1/2000); Precedentemente il mappale in oggetto, deriva dalla variazione dei subalterni 6, 7 e 9 dello stesso mappale 366 a seguito della Variazione sopra citata del 05/07/2000; A loro volta i subalterni 6, 7 e 9 insieme all'8, sono stati originati dalla soppressione dei subalterni 1, 2, 4 e 5 a seguito di Variazione per ampliamento e frazionamento del 31/01/1992 n. 42003B.1/1992. Al Catasto Terreni il mappale 366 ha incorporato il mappale 812 (ex 363).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/07/1981** al **31/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 366, Sub. 4 Categoria A4

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

		Cl.2, Cons. 8 Piano T-1
Dal **31/01/1992** al **14/10/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 366, Sub. 8 Categoria C6 Cl.3, Cons. 21 Superficie catastale 30 mq Rendita € 85,68 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare in oggetto è rappresentata dalla planimetria allegata alla Denuncia di Variazione del 31/01/1992 protocollo n. 42003B.1/1992, presentata per ampliamento - frazionamento. Il mappale in oggetto, insieme ai subalterni 6, 7 e 9, sono stati originati dalla soppressione dei subalterni 1, 2, 4 e 5 a seguito di Variazione sopra citata del 31/01/1992. Al Catasto Terreni il mappale 366 ha incorporato il mappale 812 (ex 363).

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **10/09/1980** al **14/10/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 41, Part. 735 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 00 05 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal **10/09/1980** al **14/10/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 41, Part. 365 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 00 36 Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,06
Dal **10/09/1980** al **14/10/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 41, Part. 362 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 34 10 Reddito dominicale € 1,76 Reddito agrario € 0,88
Dal **15/07/1981** al **14/10/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 753, Sub. 1 Categoria E Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

E' da precisare che il mappale 753 sub. 1 classificato come Bene comune non censibile a comune ai subalterni del mappale 366 come da Costituzione del 15/07/1981, trova corrispondenza in Catasto Terreni dallo stesso mappale 753 come Ente Urbano di mq 2.578 che, dall'esamina delle planimetrie catastali presenti fin dal primo

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

accatastamento, non può essere esatto; ciò per far presente che "manca" agli atti del Catasto Terreni il terreno, rappresentato anche in mappa, dalla citata particella 753. La stessa particella 753 fu acquistata dalla proprietà sopra indicata con la Compravendita del 10/09/1980 e deriva dalla particella 367 come da Frazionamento n. 193 del 1980, successivamente con l'accatastamento del fabbricato è stato costituito a Catasto Fabbricati l'Ente comune 753 sub. 1 ma non corrisponde, come detto, all'intera particella del Catasto Terreni.
Per regolarizzare la situazione occorre presentare idonea Istanza di correzione/attribuzione della particella in Catasto Terreni, richiesta da presentare previa appuntamento con l'ufficio preposto per illustrare la situazione e l'errore presente in banca dati; pratica che ha un costo di circa euro 500,00 comprensivo di oneri fiscali e bollo per la presentazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/04/1997** al **14/10/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 41, Part. 364 Qualità Castagneto da frutto Cl.3 Superficie (ha are ca) 640 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,17

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali ma ciò non è dovuto ad un errore ma solo al fatto che con l'atto di compravendita ricevuto dal notaio Marco Regni in data 02/04/1997 sopra citato, i sig.ri **** Omissis **** hanno venduto la piena proprietà dei mappali 812 e 364 a [redacted] (per la nuda proprietà) che, essendo in regime di comunione legale di beni, acquistava "automaticamente" insieme al marito sig. **** Omissis ****; e alla sig.ra **** Omissis **** in separazione dei beni, l'usufrutto vitalizio.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	366	10		A7	2	14	327 mq	2096,82 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali corrispondano a quelli reali presenti nell'Atto di Pignoramento trascritto il 31/08/2015 al n. 4027 R.P. e 5914 R.G..
In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo con i dovuti rilevamenti, si è riscontrato che, per quanto riguarda l'abitazione, lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 05/07/2000 protocollo n. 69978.
E' da sottolineare che la situazione catastale oggi in atti, non riporta la presenza di accessori pertinenziali quali il campo da tennis (insistente sulla corte comune) e della piscina (insistente su particella ancora in Catasto Terreni di cui al Bene n. 4).
Come dichiarato dalla parte Esecutata al momento del sopralluogo, risultano in corso gli aggiornamento catastali da parte di Tecnico professionista incaricato dagli stessi attuali proprietari; tutto ciò anche a seguito di Accertamento dell'Agenzia delle Entrate ricevuto qualche mese fa, in cui si chiedeva la regolarizzazione con l'accatastamento delle citate pertinenze.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	366	11		A7	2	6	119 mq	898,64 €	T-1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondano a quelli reali presenti nell'Atto di Pignoramento trascritto il 01/12/2017 al n. 6584 R.P. e 9929 R.G..
In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo con i dovuti rilevamenti, si è riscontrato che, per quanto riguarda l'abitazione, lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 05/07/2000 protocollo n. 69978.
E' da sottolineare che la situazione catastale oggi in atti, non riporta la presenza di accessori pertinenziali quali il campo da tennis (insistente sulla corte comune) e della piscina (insistente su particella ancora in catasto terreni di cui al bene n. 4).
Come dichiarato dalla parte Esecutata al momento del sopralluogo, risultano in corso gli aggiornamenti catastali da parte di Tecnico professionista incaricato dagli stessi attuali proprietari; tutto ciò anche a seguito di Accertamento dell'Agenzia delle Entrate di Pistoia ricevuto qualche mese fa, in cui si chiedeva la regolarizzazione con l'accatastamento delle citate pertinenze.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)

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

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	366	8		C6	3	21	30 mq	85,68 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondano a quelli reali presenti nell'Atto di Pignoramento trascritto il 12/01/2018 al n. 274 R.P. e 361 R.G..
In seguito ad attenta analisi cartacea ed eseguito sopralluogo con i dovuti rilevamenti, si è riscontrato che lo stato di fatto corrisponde, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, con la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Pistoia ed allegata alla Denuncia di Variazione del 31/01/1992 protocollo n. 42003B.1/1992; quantomeno le difformità riscontrate non richiedono la presentazione di una nuova planimetria catastale.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	753	1		E					T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	362				Castagneto da frutto	3	00 34 10 mq	1,76 €	0,88 €	
41	365				Seminativo	4	00 00 36 mq	0,07 €	0,06 €	
41	735				Castagneto da frutto	3	00 00 05 mq	0,01 €	0,01 €	

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

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondano a quelli reali presenti nell'Atto di Pignoramento trascritto il 12/01/2018 al n. 274 R.P. e 361 R.G..

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura e quella esistente in quanto in gran parte della superficie risulta essere adibita a corte pertinenziale del complesso immobiliare. Inoltre, come precisato nel paragrafo precedente, manca in Catasto Terreni la giusta qualità della particella 753, in quanto la particella corrispondente al Catasto Fabbricati (753 sub. 1), non ricopre l'intera superficie.

Per regolarizzare la situazione catastale occorre eseguire le seguenti pratiche:
Denuncia di Cambiamento (Tipo Mappale/Frazionamento), per aggiornare la mappa del Catasto Terreni e per attribuire la corte pertinenziale al fabbricato, da elaborare con la procedura ministeriale Pregeo;
Denuncia di Variazione da presentare al Catasto Fabbricati (dopo l'approvazione della pratica precedentemente detta), per inserire la nuova corte pertinenziale alle unità immobiliari regolarmente censite, da elaborare con la procedura ministeriale "Docfa" presentando le planimetrie delle varie unità immobiliari.
La spesa per la redazione e presentazione della citate pratiche, è di circa euro 4.500,00, comprensivi di oneri fiscali e diritti di presentazione. Inoltre, come detto al paragrafo precedente, occorre presentare idonea Istanza di correzione/attribuzione della particella 753 in Catasto Terreni, pratica che ha un costo di circa euro 500,00 comprensivo di oneri fiscali e bollo per la presentazione.
Tuttavia, come detto, i dati catastali corrispondano a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento ed identificano il bene.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	364				Castagneto da frutto	3	640 mq	0,33 €	0,17 €	

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondano a quelli reali presenti nell'Atto di Pignoramento trascritto il 12/01/2018 al n. 274 R.P. e 361 R.G..
Non sussiste piena corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e quanto presente in Catasto; ovvero la qualità catastale indicata in visura non è perfettamente corrispondente con quanto di fatto presente, e comunque non è stato possibile verificarne la corrispondenza per la precaria accessibilità che non consente di constatare le linee esatte di confine. Tuttavia, come detto, i dati catastali corrispondano a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento ed identificano il bene.

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

Niente da precisare.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

Niente da precisare.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

Niente da precisare.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Niente da precisare.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Niente da precisare.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

L'immobile alla data del sopralluogo avvenuto il 12/10/2022, risulta occupato ed abitato dall'Esecutata con la propria famiglia tra cui la sig.ra **** Omissis **** titolare del diritto di Usufrutto generale vitalizio.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

Vedasi quanto riportato per il Bene n. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

Vedasi quanto riportato per il Bene n. 1.

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

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Vedasi quanto riportato per il Bene n. 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Vedasi quanto riportato per il Bene n. 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

L'immobile in questione è stato negli anni, nel complesso, oggetto di interventi edilizi atti alla manutenzione ed alla parziale ristrutturazione; Oggi si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione sia come rifiniture che come stato generale di mantenimento.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

L'immobile in questione è stato negli anni, nel complesso, oggetto di interventi edilizi atti alla manutenzione ed alla parziale ristrutturazione; Oggi si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione sia come rifiniture che come stato generale di mantenimento.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

L'immobile in questione è stato negli anni, nel complesso, oggetto di interventi edilizi atti alla manutenzione ed alla parziale ristrutturazione; Oggi si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione sia come rifiniture che come stato generale di mantenimento.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Alla data del sopralluogo, i terreni in oggetto, si presentano in ottimo stato di manutenzione, ovvero puliti e ben mantenuti.
Per quanto occorra si rimanda a quanto riportato nella Perizia di Stima redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta per la Procedura n. 10/2018 riunita alla presente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Alla data del sopralluogo, il terreno in oggetto, si presenta in ottimo stato di manutenzione, ovvero pulito e ben mantenuto.
Per quanto occorra si rimanda a quanto riportato nella Perizia di Stima redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta per la Procedura n. 10/2018 riunita alla presente.

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

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

L'intero complesso immobiliare, comprensivo di tutti i beni oggetto dei vari pignoramenti, non risulta inserito in contesti condominiali e non presenta parti a comune con altri immobili.
L'elaborato planimetrico catastale oggi in atti e presentato il 14/07/2005, riporta che la corte circostante il fabbricato adibita a camminamenti, piazzale, parcheggio, giardino attrezzato (tra cui un campo da tennis), ed un portico chiuso al piano terra tra le due unità abitative (Beni 1 e 2), rappresentata nel foglio di mappa 41 dal mappale 366 sub. 13, risulta classificato come Bene Comune non Censibile ai sub. 10 e 11 ovvero al bene in oggetto e al bene n. 2.
Nella considerazione di lotto unico, la stessa corte va trattata come pertinenza esclusiva degli immobili in questione.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

L'intero complesso immobiliare, comprensivo di tutti i beni oggetto dei vari pignoramenti, non risulta inserito in contesti condominiali e non presenta parti a comune con altri immobili.
L'elaborato planimetrico catastale oggi in atti e presentato il 14/07/2005, riporta che la corte circostante il fabbricato adibita a camminamenti, piazzale, parcheggio, giardino attrezzato (tra cui un campo da tennis), ed un portico chiuso al piano terra tra le due unità abitative (Beni 1 e 2), rappresentata nel foglio di mappa 41 dal mappale 366 sub. 13, risulta classificato come Bene Comune non Censibile ai sub. 10 e 11 ovvero al bene in oggetto e al bene n. 1.
Nella considerazione di lotto unico, la stessa corte va trattata come pertinenza esclusiva degli immobili in questione.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

L'intero complesso immobiliare, comprensivo di tutti i beni oggetto dei vari pignoramenti, non risulta inserito in contesti condominiali e non presenta parti a comune con altri immobili.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

L'intero complesso immobiliare, comprensivo di tutti i beni oggetto dei vari pignoramenti, non risulta inserito in contesti condominiali e non presenta parti a comune con altri immobili.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

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

L'intero complesso immobiliare, comprensivo di tutti i beni oggetto dei vari pignoramenti, non risulta inserito in contesti condominiali e non presenta parti a comune con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

Non si rilevano servitù gravanti sui beni pignorati; quantomeno nessuna trascritta.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

Non si rilevano servitù gravanti sui beni pignorati; quantomeno nessuna trascritta.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

Non si rilevano servitù gravanti sui beni pignorati; quantomeno nessuna trascritta.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Non si rilevano servitù gravanti sui beni pignorati; quantomeno nessuna trascritta.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Non si rilevano servitù gravanti sui beni pignorati; quantomeno nessuna trascritta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

L'intero fabbricato, di tipologia originaria ex rurale, ha caratteristiche tradizionali per l'epoca di realizzazione e gli interventi edilizi, eseguiti negli anni, hanno rispettato l'originaria tipologia ovvero:
La struttura portante è in muratura mista di pietrame e mattoni pieni, i solai sono in gran parte in legno con elementi di cotto (mezzane), in parte è del tipo a voltine in cotto e longarine di ferro, ed in parte risulta in laterizio rifinito ad intonaco civile; Il tetto, per quanto visibile dall'esterno, costituito da struttura mista in legno e laterizio, appare in buono stato con manto di copertura in elementi di cotto, in parte di coppi ed embrici, ed in parte in tegole "marsigliesi". I divisori interni sono in laterizio rifinite ad intonaco civile. I pavimenti interni

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

sono di vario tipo, ovvero in mattonelle di gres porcellanato, monocottura, graniglia o cotto, mentre le scale interne sono in elementi di marmo o pietra, i rivestimenti sono in ceramica per cucina e bagni, gli infissi esterni sono in legno con vetri doppi in gran parte decorati, e dotate di persiane anch'esse in legno ma del tipo verniciato, alcuni dotati anche di inferriata metallica, le porte interne sono in legno di tipi diversi. L'impianto di riscaldamento, idrico sanitario ed elettrico, con tubazioni sottotraccia, appaiono completi e funzionanti; In particolare l'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia a GPL/gasolio integrato con camini interni a legna; L'appartamento è inoltre dotato di impianto di allarme e videocitofono. Esternamente il fabbricato si presente con facciate rifinite con intonaco civile in parte del tipo bocciardato, con elementi di finitura quali soglie, davanzali e copertine, in mattoni pieni e pietra serena; Le lattonerie sono tutte in elementi di rame; La corte circostante risulta in parte pavimentata con mattonelle di cotto ed in parte con elementi di pietra o cemento, i muri di contenimento presenti risultano essere realizzati per quanto visibile con muratura di pietrame.
Per quanto concerne la corte circostante, oltre ad essere ben curata e rifinita, essa si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.
Quanto sopra descritto risulta meglio individuato nella documentazione fotografica allegata, a cui si fa pieno riferimento per una esatta e migliore comprensione delle tipologie di rifinitura e dello stato manutentivo.
L'abitazione, dislocata su tre piani, risulta avere la facciata principale esposta a sud.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

Vedasi quanto riportato per il Bene N. 1 e, per quanto occorra, la Perizia redatta dall'Arch. Cappellini Andrea Guido Francesco redatta nell'ambito della Procedura N° 279/2017 riunita alla presente.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

Vedasi quanto riportato per il Bene N. 1 e la Perizia redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta nell'ambito della Procedura N° 10/2018 riunita alla presente.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

I terreni risultano avere una destinazione pertinenziale del complesso immobiliare ivi presente, ovvero gli stessi sono a corredo del fabbricato in quanto a servizio dello stesso. Infatti vi è la presenza degli ingressi pedonali e carrabili, i camminamenti i parcheggi, giardino ed in una porzione vi è una piscina di circa mq 50 con i relativi spazi pavimentati a corredo.
I terreni in oggetto si trovano in territorio collinare e presentano una morfologia a terrazzamenti ripartiti su più quote.
Per quanto occorra si rimanda a quanto riportato nella Perizia di Stima redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta per la Procedura n. 10/2018 riunita alla presente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Il bene in oggetto, per quanto potuto riscontrare, risulta essere destinato a terreno agricolo comunque di pertinenza dell'intero complesso immobiliare. Il terreno si trova in territorio collinare e si presenta con caratteristiche scoscese.
Anche per il bene in oggetto, per quanto necessario e ove occorra, si rimanda a quanto riportato nella Perizia redatta dal geom. Panerai Felice Massimo per la Procedura n. 10/2018 riunita alla presente.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta occupato dall'Esecutata che vi abita con la propria famiglia tra cui la sig.ra **** Omissis ****, titolare del diritto di usufrutto vitalizio; Ciò è risultato sia al momento del sopralluogo avvenuto il 12 ottobre 2022, oltre che riscontrato all'ufficio anagrafe del Comune di Pistoia dove la citata sig.ra **** Omissis **** vi risulta residente insieme all'Esecutata sig.ra **** Omissis **** con la propria famiglia.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato dalle Esecutate (**** Omissis ****, che vi abitano con la propria famiglia. Ciò è risultato sia al momento del sopralluogo avvenuto il 12 ottobre 2022, oltre che riscontrato all'ufficio anagrafe del Comune di Pistoia dove le citate sig.re **** Omissis **** vi risultano residenti con la propria famiglia.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dall'Esecutata che vi abita con la propria famiglia tra cui la sig.ra **** Omissis ****, la quale è titolare del diritto di usufrutto vitalizio; Ciò è risultato sia al momento del sopralluogo avvenuto il 12 ottobre 2022, oltre che riscontrato all'ufficio anagrafe del Comune di Pistoia dove le citate sig.re **** Omissis **** vi risultano residenti con la propria famiglia.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'Esecutata sig.ra **** Omissis **** titolare della nuda proprietà e dalla sig.ra **** Omissis ****, titolare del diritto di usufrutto vitalizio.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

L'immobile alla data del sopralluogo avvenuto il 12/10/2022, risulta occupato dagli esecutati sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** quali titolari della nuda proprietà e dalla sig.ra **** Omissis **** titolare del diritto di Usufrutto generale vitalizio.

ASTE GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/09/1980**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gualtiero Cappellini	10/09/1980	113932	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	07/10/1980	5549	3509
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con l'Atto di Compravendita del 10/09/1980 ricevuto dal Notaio Cappellini sopra citato, il sig. **** Omissis **** ha venduto la piena proprietà dell'originario mappale 366, insieme a maggior consistenza, a [redacted] (per l'usufrutto generale vitalizio) ed all'esecutata sig.ra **** Omissis **** (per la nuda proprietà).
Successivamente, gli stessi sig.ri **** Omissis **** acquistavano il mappale 812 (oggi unito al 366) con i seguenti atti:
- Atto di compravendita ricevuto dal notaio Marco Regni in data 02/04/1997 rep. 97050/11378, trascritto a Pistoia il 24/04/1997 al n. 2059 Reg. Part. e n. 2917 Reg. Gen., con il quale i sig.ri **** Omissis **** hanno venduto la piena proprietà dei mappali 812 e 364 a **** Omissis **** per la nuda proprietà (in regime di

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

comunione legale di beni con il sig. **** Omissis ****) ed a **** Omissis **** per l'usufrutto (in regime di separazione dei beni);
- Atto di cessione di diritti ricevuto dal notaio Marco Regni in data 15/02/2000 rep. 127550/18167, trascritto a Pistoia il 21/02/2000 al n. 946 Reg. Part. e n. 1383 Reg. Gen., con il quale il sig. **** Omissis **** (nato a Prato il 14/09/1958), ha venduto i diritti di 1/2 di nuda proprietà sul mappale 812 a **** Omissis **** (in separazione dei beni).
Tutti i citati atti di provenienza, non presenti nei fascicoli di causa, sono stati reperiti e vengono allegati alla presente.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/09/1980**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gualtiero Cappellini	10/09/1980	113932	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	07/10/1980	5549	3509
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/09/1980**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gualtiero Cappellini	10/09/1980	113932	
		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

		Conservatoria di Pistoia	07/10/1980	5549	3509
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **10/09/1980**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Gualtiero Cappellini	10/09/1980	113932	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	07/10/1980	5549	3509
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**

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

Dal **02/04/1997**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Marco regni	02/04/1997	97050	11378
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Pistoia	24/04/1997	2917	2059
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 13/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2012
  Reg. gen. 8867 - Reg. part. 1369
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 21.326,29
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 29/06/2011
  N° repertorio: 635
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la nuda proprietà di 1/1 di **** Omissis ****. Inoltre grava sempre per la nuda proprietà di 1/1 contro **** Omissis **** sugli immobili in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub 11 ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 364, 365 e 735.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2015

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

Reg. gen. 8093 - Reg. part. 1513
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.066,52
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 21/06/2015
N° repertorio: 784/2015
Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la quota di 1/1 di usufrutto della sig.ra **** Omissis ****. Inoltre grava su: - Piena proprietà (**** Omissis **** per l'usufrutto e **** Omissis **** per la nuda proprietà) su beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub 11, 366 sub 13 e 753 sub 1; - Diritti di 1/2 di nuda proprietà (di **** Omissis ****) e 1/1 di usufrutto (di **** Omissis ****), beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappale 364.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 31/08/2015
  Reg. gen. 5914 - Reg. part. 4027
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: La trascrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la quota di 1/1 di nuda proprietà di **** Omissis ****.
- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 12/01/2018
  Reg. gen. 361 - Reg. part. 274
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: La trascrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la quota di 1/1 di nuda proprietà di **** Omissis ****. Inoltre grava su: - Beni di **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà, rappresentati al Catasto Fabricati in foglio 41 dai mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub 11, 753 sub 1 (ente comune) ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 365, 735; - Beni di **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni, rappresentati al Catasto Terreni nel foglio 41 mappale 364.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, gli oneri di cancellazione attualmente sono i seguenti:
Per l'ipoteca volontaria euro 50,00; per ogni ipoteca giudiziale euro 59,60 + euro 35,00 + lo 0,50% dell'importo dell'ipoteca; Per ogni Pignoramento euro 294,00.
Quanto sopra salvo verifica e conferma della Conservatoria al momento della presentazione delle relative note

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

di annotamento da presentarsi su supporto informatico.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 13/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
  Iscritto a Pistoia il 19/02/2010
  Reg. gen. 1413 - Reg. part. 304
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: Notaio Marco regni
  Data: 18/02/2010
  N° repertorio: 207369
  N° raccolta: 42254
  Note: Il Creditore sopracitato è divenuto Banco di Desio e della Brianza SPA. L'iscrizione risulta contro [redacted] (debitore) e [redacted] (terzo datore di ipoteca).
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2012
  Reg. gen. 8867 - Reg. part. 1369
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 21.326,29
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 29/06/2011
  N° repertorio: 635
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la nuda proprietà di 1/1 di **** Omissis ****. Inoltre grava sempre per la nuda proprietà di 1/1 contro **** Omissis **** sugli immobili in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub 10 ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 364, 365 e 735.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2015
  Reg. gen. 8093 - Reg. part. 1513
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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

Capitale: € 73.066,52
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 21/06/2015
N° repertorio: 784/2015
Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la piena proprietà. Inoltre grava su: - piena proprietà (**** Omissis **** per l'usufrutto e **** Omissis **** per la nuda proprietà) su beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub 13 e 753 sub 1; - diritti di 1/1 di usufrutto di **** Omissis ****, su beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappale 366 sub 10; -diritti di 1/2 di nuda proprietà (di **** Omissis ****) e 1/1 di usufrutto (di **** Omissis ****), beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Terreni in foglio 41 mappale 364.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 01/12/2017
  Reg. gen. 9929 - Reg. part. 6584
  Quota: 1/1
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Grava sull'immobile in oggetto contro **** Omissis **** (per la nuda proprietà) e **** Omissis **** (per l'usufrutto).
- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 12/01/2018
  Reg. gen. 361 - Reg. part. 274
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: La trascrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la quota di 1/1 di nuda proprietà di **** Omissis ****. Inoltre grava su: - Beni di **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà, rappresentati al Catasto Fabricati in foglio 41 dai mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub 10, 753 sub 1 (ente comune) ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 365, 735; - Beni di **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, rappresentati al Catasto Terreni nel foglio 41 mappale 364.

Oneri di cancellazione

Vedasi quanto riportato per il Bene N. 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 13/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2012
  Reg. gen. 8867 - Reg. part. 1369
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 21.326,29
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 29/06/2011
  N° repertorio: 635
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la nuda proprietà di 1/1 di **** Omissis ****. Inoltre grava sempre per la nuda proprietà di 1/1 contro **** Omissis **** sugli immobili in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 11, 366 sub 10 ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 364, 365 e 735.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2015
  Reg. gen. 8093 - Reg. part. 1513
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 73.066,52
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 21/06/2015
  N° repertorio: 784/2015
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la piena proprietà. Inoltre grava su: - piena proprietà (**** Omissis **** per l'usufrutto e **** Omissis **** per la nuda proprietà) su beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 11, 366 sub 13 e 753 sub 1; - diritti di 1/1 di usufrutto di **** Omissis ****, su beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappale 366 sub 10; -diritti di 1/2 di nuda proprietà (di **** Omissis ****) e 1/1 di usufrutto (di **** Omissis ****), beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Terreni in foglio 41 mappale 364.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 12/01/2018
  Reg. gen. 361 - Reg. part. 274
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: La trascrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la quota di 1/1 di nuda proprietà di **** Omissis ****. Inoltre grava su: - Beni di **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà, rappresentati al Catasto Fabricati in foglio 41 dai mappali 366 sub 3, 366 sub 11, 366 sub 10, 753 sub 1 (ente comune) ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 365, 735; - Beni di **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, rappresentati al Catasto Terreni nel foglio 41 mappale 364.

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

Oneri di cancellazione

Vedasi quanto riportato per il Bene N. 1.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 13/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2012
  Reg. gen. 8867 - Reg. part. 1369
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 21.326,29
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 29/06/2011
  N° repertorio: 635
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la nuda proprietà di 1/1 di **** Omissis ****. Inoltre grava sempre per la nuda proprietà di 1/1 contro **** Omissis **** sugli immobili in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 11, 366 sub 10 ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 364, 365 e 735.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2015
  Reg. gen. 8093 - Reg. part. 1513
  Quota: 1/2
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 73.066,52
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 21/06/2015
  N° repertorio: 784/2015
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sui beni in oggetto per la piena proprietà, ovvero per i diritti di 1/1 di nuda proprietà di **** Omissis **** e 1/1 di usufrutto di **** Omissis ****. Inoltre grava su: - piena proprietà (**** Omissis **** per l'usufrutto e **** Omissis **** per la nuda proprietà) su beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub 11, 366 sub 13 e 753 sub 1; - diritti di 1/1 di usufrutto di **** Omissis ****, su beni in Pistoia,

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

rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappale 366 sub 10; - diritti di 1/2 di nuda proprietà (di **** Omissis ****) e 1/1 di usufrutto (di **** Omissis ****), beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Terreni in foglio 41 mappale 364.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 12/01/2018
  Reg. gen. 361 - Reg. part. 274
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: La trascrizione sopra riportata grava sui beni in oggetto per la quota di 1/1 di nuda proprietà di **** Omissis ****. Inoltre grava su Beni di **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 dai mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub. 10, 366 sub 11, 753 sub 1 (ente comune); e su beni di **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà in comunione dei beni, su immobile rappresentato in Catasto Terreni in foglio 41 mappale 364 (di cui al successivo Bene n. 5).

Oneri di cancellazione

Vedasi quanto riportato per il Bene N. 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 13/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2012
  Reg. gen. 8867 - Reg. part. 1369
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 21.326,29
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 29/06/2011
  N° repertorio: 635
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la nuda proprietà di 1/1 di **** Omissis ****. Inoltre grava sempre per la nuda proprietà di 1/1 contro **** Omissis **** sugli immobili in

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

Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 11, 366 sub 10 ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 364, 365 e 735.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2015
  Reg. gen. 8093 - Reg. part. 1513
  Quota: 1/2
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 73.066,52
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 21/06/2015
  N° repertorio: 784/2015
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per i diritti di 1/2 di nuda proprietà (di **** Omissis ****) e 1/1 di usufrutto (di **** Omissis ****).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 12/01/2018
  Reg. gen. 361 - Reg. part. 274
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: La trascrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la quota di 1/1 di nuda proprietà di **** Omissis ****##. Inoltre grava su: - Beni di **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 dai mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub. 10, 366 sub 11, 753 sub 1 (ente comune) ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 365, 735.

Oneri di cancellazione

Vedasi quanto riportato per il Bene N. 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

Il fabbricato in oggetto, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, ricade in zone "Aree forestali di boschi e radure", e l'edificio non risulta essere classificato di particolare pregio.
Gli interventi edilizi ammessi risultano nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico tra i quali l'art.38 e l'art. 89. Inoltre, una parte della corte circostante (ove vi è il campo da tennis), è classificata come zona "Vp - verde privato e pertinenze", con interventi disciplinati dall'articolo 104 delle stesse Norme

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

Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

Vedasi quanto riportato per il Bene N. 1 e, per quanto occorra, la Perizia redatta dall'Arch. Cappellini Andrea Guido Francesco redatta nell'ambito della Procedura N° 279/2017 riunita alla presente.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

Vedasi quanto riportato per il Bene N. 1 e, per quanto occorra, la Perizia redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta nell'ambito della Procedura N° 10/2018 riunita alla presente.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, gli immobili in oggetto ricadono, in gran parte "Territorio Rurale - Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco Ceduo"; zona regolamentata dall'articolo 89 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Regolamento Urbanistico. Per piccole porzioni ricadono in "Ambiti di collina e di montagna - Aree agricole tradizionali di collina e di montagna", normate dall'articolo 86; in "Aree verdi attrezzate - Verde privato e pertinenze", normate dall'articolo 104; in "Aree per viabilità" di cui all'art. 65 delle stesse Norme Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico.
Il tutto come meglio indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto e rilasciato il 06/10/2022 che si allega alla presente.
Inoltre, per quanto occorra, si rimanda a quanto presente nella Perizia redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta nell'ambito della Procedura N° 10/2018 riunita alla presente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, l'immobile in oggetto ricade in "Territorio Rurale - Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco Ceduo"; zona regolamentata dall'articolo 89 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Regolamento Urbanistico.
Il tutto come meglio indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto e rilasciato il 06/10/2022 che si allega alla presente.
Inoltre, per quanto occorra, si rimanda a quanto presente nella Perizia redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta nell'ambito della Procedura N° 10/2018 riunita alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

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

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

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Pistoia, l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967; Successivamente a tale data, risultano essere stati rilasciati e/o presentati i seguenti titoli edilizi:
Concessione Edilizia n. 5516 del 25/02/1980 per la ristrutturazione del fabbricato (a nome di Giannini Pietro);
Concessione Edilizia a Sanatoria ai sensi della Legge 724/1994, n. 533 del 04/12/1998 (pratica edilizia n. 433/23), per opere di ampliamento e realizzazione loggiato;
Denuncia Inizio Attività presentata il 15/11/1995 protocollo n. 61932 (pratica edilizia n. 1716/95), per modifiche interne ed esterne;
Denuncia Inizio Attività presentata il 07/11/1996 protocollo n. 58219 (pratica edilizia n. 1954/96), per modifiche interne ed esterne;
Inoltre, per le parti a comune con l'altra unità immobiliare presente nel fabbricato, risulta essere stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 196 del 24/05/2001 per la realizzazione di campo da tennis, ed inoltre risulta pendente una richiesta di Condono Edilizio ai sensi della Legge Regionale n. 53 del 2004, presentata il 09/12/2004 (pratica Edilizia n. 2633/2004), per regolarizzare la copertura e chiusura di terrazzo a comune; Detta pratica risulta avere avuto esito positivo ma per il completo rilascio mancavano alcuni documenti fra cui il pagamento del saldo dell'oblazione pari ad euro 2.316,49; Tutto ciò alla data dell'ultima richiesta inviata dal Comune ovvero nel 2012, oggi andrebbero rifatti i calcoli per definire la cifra esatta e verificato se ancora possibile.
In seguito non risultano rilasciati e/o presentati altri titoli edilizi.
Non risultano rilasciate e/o presentate Certificazioni e/o Attestazioni di Abitabilità.

Dalla verifica dello stato dei luoghi con le citate pratiche edilizie ed in particolare con gli elaborati grafici allegati all'ultima D.I.A. del 1996, sono state riscontrate alcune irregolarità edilizie, consistenti principalmente in:
Piccole modifiche alla tramezzatura interna al piano secondo, chiusura di una apertura esterna, lievi differenze di altezza interna di alcuni vani, chiusura di loggiato al piano terra; Le difformità presenti nel fabbricato, risultano sanabili in parte con la presentazione di idonea pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'articolo 209 L.R.T. 10/11/2014 n. 65, ed in parte con la riduzione in pristino ovvero con la rimozione degli infissi che chiudono il loggiato. Dai colloqui avuti con gli uffici competenti del Comune di Pistoia, la citata pratica edilizia comporta una spesa di oneri, sanzioni e diritti di segreteria, quantificabili approssimativamente in euro 2.000,00 (da valutare comunque nello specifico in sede di presentazione della pratica), a cui vanno aggiunte le spese tecniche per la redazione della pratica stimabili approssimativamente in € 3.500,00; Inoltre a detta spesa dovrà essere aggiunta la la definizione della sanatoria edilizia per la chiusura del portico, stimabile in circa € 4.000,00.
Con la precisazione comunque che detta valutazione è stata effettuata in modo teorico ed approssimativo e, come affermato dal tecnico comunale, dovrà essere approfondito e quantificato con l'esibizione degli elaborati grafici nonché di tutte quelle informazioni utili necessarie per la determinazione degli oneri e delle sanzioni.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

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

Vedasi quanto riportato per il Bene N. 1 e, per il Bene in oggetto si fa riferimento alla Perizia redatta dall'Arch. Cappellini Andrea Guido Francesco redatta nell'ambito della Procedura N° 279/2017 riunita alla presente.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

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

Vedasi quanto riportato per il Bene N. 1 e, per il Bene in oggetto si fa riferimento alla Perizia redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta nell'ambito della Procedura N° 10/2018 riunita alla presente.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Si rimanda a quanto presente nella Perizia redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta nell'ambito della Procedura N° 10/2018 riunita alla presente.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Si rimanda a quanto presente nella Perizia redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta nell'ambito della Procedura N° 10/2018 riunita alla presente.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1
  Nuda proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da due unità abitative oltre pertinenze, giardino e terreni annessi. Precisamente la porzione in oggetto è composta dall'abitazione occupante, fra l'altro, la parte est del fabbricato e formata da: Ingresso, vani soggiorno, sala-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, locale tecnico e cantina al piano seminterrato, accessibile direttamente dall'esterno in quanto fuori terra su due lati; Da disimpegno-corridoio, altri vani soggiorno, w.c., loggiato chiuso e terrazza al piano terra a cui si accede sia da scale interne che direttamente dall'esterno; Da tre camere, disimpegno, corridoio e bagno al piano primo, anch'esso accessibile da vano scale interno. Il tutto corredato da accessori pertinenziali, quali un portico chiuso destinato a soggiorno e sala ricreativa (con biliardo), ampia corte esterna destinata a piazzali, parcheggio, camminamenti, giardino attrezzato tra cui, a nord del fabbricato ed a quota superiore dello stesso, un campo da tennis/calcetto in erba sintetica. Al bene in oggetto si accede tramite ingressi pedonali e carrabili e successivi viali che dalla via comunale portano all'intero complesso immobiliare; accesso che insiste su terreni di cui ai beni successivi. L'immobile in oggetto risulta essere una porzione di fabbricato di origine ex rurale ristrutturato ed ampliato negli anni, ed è destinato, insieme agli altri beni oggetto di Perizia, oltre che alla residenza, ad attività ricettiva denominata **** Omissis ****. Il complesso immobiliare è posto in zona collinare prettamente agricola, con presenze di attività ricettive (case vacanze e agriturismi), e dista circa 12 Km dalla città di Pistoia.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 366, Sub. 10, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 612.430,00

  Per quanto riguarda la valutazione si riporta, e si conferma, quanto determinato nella precedente Stima effettuata dal sottoscritto; il tutto aggiornato alle nuove consistenze variate a seguito delle considerazioni di Lotto Unico senza parti comuni.
  Di seguito si riporta quanto all'epoca vagliato per la determinazione del valore unitario.
  La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stato effettuato con metodo comparativo, sebbene alquanto difficile considerato la collocazione, le caratteristiche e la tipologia del bene in oggetto; E' stato paragonato a dati storici di compravendite avvenute in precedenza, riferite ad altri immobili similari per caratteristiche costruttive ed architettoniche, tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione, dello stato di conservazione, del contesto circostante, della dimensione, ecc..
  Il sottoscritto si è basato sulla propria esperienza nel settore immobiliare e con indagini presso varie agenzie operanti nella zona nonché presso professionisti del luogo esercitanti nel settore immobiliare, ed ha stabilito il prezzo unitario medio di mercato riferito al metro quadrato convenzionale (parametro utilizzato nelle compravendite e nelle valutazioni ordinarie).

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

Il criterio basato sul valore di mercato, si concentra sull'individuazione dei prezzi pagati e riscossi per beni simili in condizioni comparabili e si fonda su criteri oggettivi, ovvero sulla ricerca di dati certi. I dati oggettivi estratti per la stima del bene sono stati ricercati in:
- Archivi e banche dati di prezzi che definiscono una scala di valori noti e che forniscono un orientamento generale sulle quotazioni immobiliari, quali l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il BorsinoImmobiliare.it che fornisce valori e quotazioni immobiliari continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale; Queste sono le fonti chiamate "indirette";
- Rivelazioni di specifici prezzi di compravendita ricavati direttamente dalla documentazione ufficiale costituita dai contratti di compravendita se reperibili, oppure, altra fonte abbastanza attendibile e reperibile senza particolari spese aggiuntive, sono gli annunci di offerte di vendita ottenute direttamente dagli operatori del mercato immobiliare locale come ad esempio agenzie immobiliari e mediatori di zona; Queste sono le fonti chiamate "dirette".
Nello specifico il sottoscritto ha preso in considerazione i seguenti dati e le seguenti informazioni:
1- Annuncio di vendita relativo a villa sita nella prima collina di Pistoia in via Scorciatoia delle Moncine, località La Cugna, non molto distante dall'immobile in questione, in vendita con mandato all'Agenzia Carlimmobiliare di Pistoia; Prezzo richiesto Euro 260.000,00 per una superficie di circa MQ 170, che genera un valore al mq pari a circa euro 1.500,00; Da considerare che è di dimensioni minori e in zona più vicina al paese e quindi il prezzo al mq tende ad aumentare.
2- Annuncio di vendita relativo a fabbricato in stile toscano di dimensioni ed in posizione molto simile a quella dell'immobile in oggetto, in vendita con mandato all'Agenzia Cortimmobiliare di Pistoia; Prezzo richiesto euro 560.000,00 per una superficie di MQ 403, che genera un valore al mq pari a circa euro 1.400,00.
3- Annuncio di vendita relativo a casa colonica di dimensioni maggiori rispetto a quella dell'immobile in oggetto, sito nelle prime colline di Pistoia, zona San felice in via Bolognese, di dimensioni molto simili e anch'esso disposto in due unità immobiliari, in vendita con mandato all'Agenzia Immobiliare Intermedia Real Estate Srl di Pistoia; Prezzo richiesto Euro 625.000,00 per una superficie di circa MQ 470 più 70 di dependance, che genera un valore al mq pari a circa euro 1.200,00 al MQ.
4- Annuncio di vendita relativo ad immobile sito nella stessa frazione di Sammommè nelle vicinanze dell'immobile in questione, ma di dimensioni minori, in vendita con mandato all'Agenzia Immobiliare Studio Immobiliare SI Srl; Prezzo richiesto Euro 190.000,00 per una superficie di circa MQ 150, che genera un valore al mq pari a circa euro 1250,00 al MQ; 5- Sito Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio del Marcato Immobiliare), nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2018 semestre 1, che per la fascia/zona "frazioni di bassa collina", per la destinazione residenziale con tipologia "Ville e Villini" in normale stato conservativo, riporta valore da un minimo di euro 1.300,00/MQ ad un massimo di euro 1.550,00/MQ.
6- Sito Borsinoimmobiliare.it che, essendo un osservatorio nazionale delle quotazioni immobiliari, pubblica i valori attuali con prezzi al MQ delle varie zone, distinguendo i prezzi in base alla tipologia ed all'ubicazione; In detta banca dati troviamo che a febbraio 2019 in Comune di Pistoia, per la zona che comprende l'immobile in esame "Frazioni di bassa collina", la tipologia "Ville e Villini (in buono stato)" riporta valori che variano da una 1° fascia di Euro 1.114,00/MQ ad una 2° fascia di Euro 1.485,00/MQ (media Euro 1.299,00 al MQ).
In base all'indagine di mercato esperita attraverso l'interpretazione dei dati rinvenuti dalle fonti dirette ed indirette sopracitate, ed a seguito dell'analisi della comparazione tra i valori ricavati per gli immobili individuati paragonabili al bene in esame, applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi e tenuto conto sia di tutte le caratteristiche che incidono positivamente che negativamente, è stato determinato il valore commerciale al mq, che inoltre ha tenuto conto, come detto, di eventuali adeguamenti, correzioni e arrotondamenti dettati da diversi fattori come fra l'altro, l'epoca di costruzione/ristrutturazione, le condizioni di manutenzione, le dotazioni generali del fabbricato, la dimensione del bene, la zona e l'esposizione, ecc., ottenendo un valore al Mq convenzionale pari ad euro 1.300,00.

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

L'importo determinato verrà, di seguito, deprezzato di una percentuale che comprenderà anche le spese per la regolarizzazione edilizia (pratica comunale e costi per la riduzione in pristino), che sono state stimate, per il Bene in oggetto, in circa euro 10.000,00.

Considerando che l'immobile in oggetto è gravato dal diritto di usufrutto generale vitalizio in favore della sig.ra **** Omissis **** (nata a Pistoia il 04/07/1937), il valore reale del bene corrisponde al valore della "nuda proprietà" che, in base alle attuali e vigenti tabelle, considerando l'età del beneficiario (85 anni compiuti), risulta pari al 80,00% del valore complessivo ottenendo così la seguente valutazione:
Valore nuda proprietà: 612.430,00 x 80,00% = euro 489.944,00.

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1
Piena proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da due unità abitative oltre pertinenze, giardino e terreni annessi. Precisamente la porzione in oggetto è composta dall'abitazione occupante la parte ovest del fabbricato ai piani terra e primo, e formata da: Ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due camere di cui una con doccia e bagno al piano terra; Da ampio vano soffitta adibito a locale multiuso al piano primo sottotetto, accessibile da scale interne in legno di collegamento. Il tutto corredato da tutti quegli accessori pertinenziali descritti nel precedente Bene n. 1 precedente (corte, giardino, campo da tennis/calcetto, portico coperto e chiuso, ecc.). All'immobile in oggetto si accede tramite ingressi pedonali e carrabili e successivi viali che dalla via comunale portano all'intero complesso immobiliare; accesso che insiste su terreni di cui ai beni successivi. L'immobile in oggetto risulta essere una porzione di fabbricato di origine ex rurale ristrutturato ed ampliato negli anni, ed è destinato, insieme agli altri beni oggetto di Perizia, oltre che alla residenza, ad attività ricettiva denominata **** Omissis ****. Il complesso immobiliare è posto in zona collinare prettamente agricola, con presenze di attività ricettive (case vacanze e agriturismi), e dista circa 12 Km dalla città di Pistoia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 366, Sub. 11, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 194.494,00

Per la valutazione del presente Bene, in particolare per la quotazione unitaria, si fa riferimento alla Perizia redatta dall'Arch. Cappellini Andrea Guido Francesco redatta nell'ambito della Procedura N° 279/2017 riunita alla presente, a cui si rimanda per le motivazioni e per il metodo di stima. Il tutto ovviamente aggiornato alle nuove consistenze variate a seguito delle considerazioni di Lotto Unico senza parti comuni, e quindi togliendo l'"incidenza condominiale" nel calcolo della consistenza.

Per una eventuale necessità il sottoscritto procede al calcolo dei valori in base ai diritti degli Esecutati ovvero:
Diritto di usufrutto generale vitalizio in favore della sig.ra **** Omissis **** (nata a Pistoia il 04/07/1937), il valore, in base alle attuali e vigenti tabelle, considerando l'età del beneficiario (85 anni compiuti), risulta pari al 20,00% del valore complessivo ovvero: 194.494,00 x 20% = euro 38.898,80
Valore nuda proprietà intestata per 1/1 alla sig.ra **** Omissis ****: 194.494,00 x 80% = euro 155.595,20

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1
Nuda proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da due unità abitative oltre pertinenze, giardino e terreni annessi. Precisamente

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

la porzione in oggetto è composta da garage posto al piano seminterrato (fuori terra da due lati), adiacente sul lato est la porzione di fabbricato di cui ai precedenti Beni 1 e 2, composto da un unico vano. Al bene in oggetto si accede tramite ingressi pedonali e carrabili e successivi viali che dalla via comunale portano all'intero complesso immobiliare; accesso che insiste su terreni di cui al bene successivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 366, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 19.602,00

Per la valutazione del presente Bene, si fa riferimento alla Perizia redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta nell'ambito della Procedura N° 10/2018 riunita alla presente, a cui si rimanda per le motivazioni e per il metodo di stima.

Il sottoscritto procede al calcolo del Valore della Nuda proprietà in quanto la stima sopra calcolata è riferita alla piena proprietà, ovvero comprensivo del Valore dell'Usufrutto generale vitalizio in favore della sig.ra **** Omissis **** (nata a Pistoia il 04/07/1937).
In base alle attuali e vigenti tabelle, considerando l'età del beneficiario (85 anni compiuti), il diritto di usufrutto generale vitalizio in favore della sig.ra **** Omissis **** risulta pari al 20,00% del valore complessivo ovvero: 19.602,00 x 20% = euro 3.920,40
Valore nuda proprietà intestata per 1/1 all'Esecutata **** Omissis ****: 19.602,00 x 80% = euro 15.681,60

- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T
  Nuda proprietà di terreni di pertinenza del complesso immobiliare per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8. Precisamente la porzione in oggetto è composta da terreni destinati a giardino e corte del complesso immobiliare, su cui insistono ingressi pedonali e carrabili, viali e camminamenti che dalla via comunale portano al fabbricato, oltre ad una piscina di circa mq 50.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 362, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 41, Part. 365, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 735, Qualità Castagneto da frutto al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 753, Sub. 1, Categoria E
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 12.833,50

  Per la valutazione del presente Bene, in particolare per le quotazioni dei singoli immobili, si fa riferimento alla Perizia redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta nell'ambito della Procedura N° 10/2018 riunita alla presente, a cui si rimanda per le motivazioni e per il metodo di stima.
  Il sottoscritto procede al calcolo del Valore della Nuda proprietà in quanto la stima sopra calcolata è riferita alla piena proprietà, ovvero comprensivo del Valore dell'Usufrutto generale vitalizio in favore della sig.ra **** Omissis **** (nata a Pistoia il 04/07/1937).
  In base alle attuali e vigenti tabelle, considerando l'età del beneficiario (85 anni compiuti), il diritto di usufrutto generale vitalizio in favore della sig.ra **** Omissis **** risulta pari al 20,00% del valore complessivo ovvero: 12.833,50 x 20% = euro 2.566,70
  Valore nuda proprietà intestata per 1/1 all'Esecutata **** Omissis ****: 12.833,50 x 80% = euro 10.266,80

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T
  Nuda proprietà di terreno di pertinenza del complesso immobiliare per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8. Precisamente la porzione in oggetto è composta da una porzione di forma irregolare posta a nord-est del complesso

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

immobiliare e risulta essere di natura scoscesa con destinazione per lo più agricola, con presenza di alberi di castagni e querce.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 364, Qualità Castagneto da frutto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (2/1)
Valore di stima del bene: € 2.368,00

Per la valutazione del presente Bene, in particolare per le quotazione unitaria, si fa riferimento alla Perizia redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta nell'ambito della Procedura N° 10/2018 riunita alla presente, a cui si rimanda per le motivazioni e per il metodo di stima.
Il sottoscritto procede al calcolo del VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' in quanto la stima sopra calcolata è riferita alla piena proprietà, ovvero comprensivo del Valore dell'Usufrutto generale vitalizio in favore della sig.ra **** Omissis **** (nata a Pistoia il 04/07/1937).
In base alle attuali e vigenti tabelle, considerando l'età del beneficiario (85 anni compiuti), il diritto di usufrutto generale vitalizio in favore della sig.ra **** Omissis **** risulta pari al 20,00% del valore complessivo ovvero:
2.368,00 x 20% = euro 473,60
Valore nuda proprietà intestata per 1/1 agli Esecutati **** Omissis ****:
2.368,00 x 80% = euro 1.894,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1	471,10 mq	1.300,00 €/mq	€ 612.430,00	100,00%	€ 612.430,00
Bene N° 2 - Villetta Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1	125,48 mq	1.550,00 €/mq	€ 194.494,00	100,00%	€ 194.494,00
Bene N° 3 - Garage Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1	21,78 mq	900,00 €/mq	€ 19.602,00	100,00%	€ 19.602,00
Bene N° 4 - Corte o resede Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T	3451,00 mq	0,00 €/mq	€ 12.833,50	100,00%	€ 12.833,50
Bene N° 5 - Terreno Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T	640,00 mq	3,70 €/mq	€ 2.368,00	100,00%	€ 2.368,00
				Valore di stima:	€ 841.727,50

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

Valore di stima: € 712.280,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (costi per la regolarizzazione edilizia e catastale, meccanismi d'asta, assenza garanzie per vizi, ecc.)	7,00	%

Valore finale di stima: **€ 662.421,14**

La stima dell'intero lotto è stata effettuata tenendo conto delle valutazioni fatte nelle precedenti Perizie, correggendo, ove necessario, le consistenze o le incidenze di alcune porzioni che, divenendo Lotto Unico, vengono considerate e valutate in maniera diversa. Cosicché, ad esempio, la valutazione presente nella Perizia di Stima iniziale della Procedura n. 230/2015 che teneva conto dell'incidenza della parte condominiale, è stata variata togliendo la detta incidenza ma aggiungendo il valore di quelle porzioni definite comuni ma che di fatto, essendo lotto unico, sono divenute esclusive; Allo stesso modo la valutazione presente nella Perizia di Stima iniziale della Procedura n. 279/2017, è stata aggiornata togliendo l'incidenza condominiale presente nel calcolo della consistenza, rimanendo comunque invariato il valore unitario attribuito dalla stessa Stima.

Il valore totale di stima sopra riportato è dato dalla sommatoria del valore della nuda proprietà per i Beni n. 1, 3, 4 e 5 (pari oggi all'80% dell'intero visto l'età dell'usufruttuaria sig.ra **** Omissis ****), e della piena proprietà per il Bene n. 2; ovvero:

Bene 1 - VALORE NUDA PROPRIETA': Euro 489.944,00 (dato da 612.430,00 x 80%);
Bene 3 - VALORE NUDA PROPRIETA': Euro 15.681,60 (dato da 19.602,00 x 80%);
Bene 4 - VALORE NUDA PROPRIETA': Euro 10.266,80 (dato da 12.833,50 x 80%);
Bene 5 - VALORE NUDA PROPRIETA': Euro 1.894,40 (dato da 2.368,00 x 80%);
Bene 2 - VALORE PIENA PROPRIETA': Euro 194.494,00

VALORE TOTALE DI STIMA Euro 712.280,80

Il Valore totale di stima ottenuto è stato deprezzato del 7% in considerazione dei seguenti fattori:
- Costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale dell'immobile, ovvero per oneri, diritti, sanzioni e spese tecniche per la redazione delle pratiche necessarie, nonché per le opere ed i lavori di ripristino per quelle porzioni non regolarizzabili.
- Difficoltà legate ai meccanismi dell'asta (tempi più lunghi rispetto ad una normale compravendita per formalizzare il passaggio di proprietà e quindi per acquisirne il possesso materiale, oltre a visite all'immobile non sempre agevoli e frequenti).
- Assenza della garanzia per vizi dell'immobile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni posti in vendita, ad eccezione del Bene n. 2 (che è in piena proprietà), sono gravati dal diritto di usufrutto generale vitalizio a favore della sig.ra **** Omissis ****, nata a Pistoia il 04/07/1937.
La procedura in oggetto n. 230/2015 contro **** Omissis ****, è stata riunita con la n. 279/2017 contro **** Omissis ****, e con la n. 10/2018 contro **** Omissis ****; di conseguenza i beni indicati sono quelli di tutte le

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

procedure.
La presente Perizia viene redatta a seguito dell'incarico ricevuto all'udienza del 18/07/2022 e riunisce tutti i beni delle citate procedure; la stessa viene aggiornata e riferita alla data della presente.
Resta inteso che la presente Perizia Immobiliare, per i Beni di cui Procedure Esecutive n. 279/2017 e n. 10/2018, viene completata ed integrata (ove non in contrasto con la presente), dalle Perizie già svolte e presenti nel fascicolo telematico e specificatamente dalla Consulenza dell'Arch. Cappellini Andrea Guido Francesco redatta per la Procedura n. 279/2017, e dal Geom. Panerai Felice Massimo per la Procedura n. 10/2018.
Per il resto niente da segnalare.

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

Monsummano Terme, li 21/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ingrao Francesco Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Atto notaio Cappellini del 10/09/1980.
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di Compravendita notaio Regni del 02/04/1997 (relativo alla corte comune).
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di Compravendita notaio Regni del 15/02/2000 (relativo alla corte comune).
- ✓ N° 4 Foto - N° 50 fotografie a colori.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastali storiche di tutti i mappali interessati.
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Comune di Pistoia foglio 41.
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni.
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Mappale 366 sub. 8; Mappale 366 sub. 10; Mappale 366 sub. 11.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Pistoia il 06/10/2022.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato contestuale di esistenza in vita, di residenza e stato di famiglia rilasciato il 13/102022.
- ✓ N° 11 Google maps - Immagine aerea intero lotto.

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

- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia di Stima Procedura n. 230/2015 depositata il 01/03/2019 a firma del sottoscritto.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia di stima Procedura n. 279/2017 depositata il 29/11/2018 a firma dell'Arch. Cappellini Andrea Guido Francesco.
- ✓ N° 14 Altri allegati - Perizia di stima Procedura n. 10/2018 depositata il 24/05/2014 a firma del Geom. Panerai Felice Massimo.

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1
Nuda proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da due unità abitative oltre pertinenze, giardino e terreni annessi. Precisamente la porzione in oggetto è composta dall'abitazione occupante, fra l'altro, la parte est del fabbricato e formata da: Ingresso, vani soggiorno, sala-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, locale tecnico e cantina al piano seminterrato, accessibile direttamente dall'esterno in quanto fuori terra su due lati; Da disimpegno-corridoio, altri vani soggiorno, w.c., loggiato chiuso e terrazza al piano terra a cui si accede sia da scale interne che direttamente dall'esterno; Da tre camere, disimpegno, corridoio e bagno al piano primo, anch'esso accessibile da vano scale interno. Il tutto corredato da accessori pertinenziali, quali un portico chiuso destinato a soggiorno e sala ricreativa (con biliardo), ampia corte esterna destinata a piazzali, parcheggio, camminamenti, giardino attrezzato tra cui, a nord del fabbricato ed a quota superiore dello stesso, un campo da tennis/calcetto in erba sintetica. Al bene in oggetto si accede tramite ingressi pedonali e carrabili e successivi viali che dalla via comunale portano all'intero complesso immobiliare; accesso che insiste su terreni di cui ai beni successivi. L'immobile in oggetto risulta essere una porzione di fabbricato di origine ex rurale ristrutturato ed ampliato negli anni, ed è destinato, insieme agli altri beni oggetto di Perizia, oltre che alla residenza, ad attività ricettiva denominata **** Omissis ****. Il complesso immobiliare è posto in zona collinare prettamente agricola, con presenze di attività ricettive (case vacanze e agriturismi), e dista circa 12 Km dalla città di Pistoia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 366, Sub. 10, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto, nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, ricade in zone "Aree forestali di boschi e radure", e l'edificio non risulta essere classificato di particolare pregio. Gli interventi edilizi ammessi risultano nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico tra i quali l'art.38 e l'art. 89. Inoltre, una parte della corte circostante (ove vi è il campo da tennis), è classificata come zona "Vp - verde privato e pertinenze", con interventi disciplinati dall'articolo 104 delle stesse Norme Tecniche di Attuazione.

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1
Piena proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da due unità abitative oltre pertinenze, giardino e terreni annessi. Precisamente la porzione in oggetto è composta dall'abitazione occupante la parte ovest del fabbricato ai piani terra e primo, e formata da: Ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due camere di cui una con doccia e bagno al piano terra; Da ampio vano soffitta adibito a locale multiuso al piano primo sottotetto, accessibile da scale interne in legno di collegamento. Il tutto corredato da tutti quegli accessori pertinenziali descritti nel precedente Bene n. 1 precedente (corte, giardino, campo da tennis/calcetto, portico coperto e chiuso, ecc.). All'immobile in oggetto si accede tramite ingressi pedonali e carrabili e successivi viali che dalla via comunale portano all'intero complesso immobiliare; accesso che insiste su terreni di cui ai beni successivi. L'immobile in oggetto risulta essere una porzione di fabbricato di origine ex rurale ristrutturato ed ampliato negli anni, ed è destinato, insieme agli altri beni oggetto di Perizia, oltre che alla residenza, ad attività ricettiva denominata **** Omissis ****. Il complesso immobiliare è posto in zona collinare prettamente agricola, con presenze di attività ricettive (case vacanze e agriturismi), e dista circa 12 Km dalla città di Pistoia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 366, Sub. 11, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

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

Destinazione urbanistica: Vedasi quanto riportato per il Bene N. 1 e, per quanto occorra, la Perizia redatta dall'Arch. Cappellini Andrea Guido Francesco redatta nell'ambito della Procedura N° 279/2017 riunita alla presente.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1
  Nuda proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da due unità abitative oltre pertinenze, giardino e terreni annessi. Precisamente la porzione in oggetto è composta da garage posto al piano seminterrato (fuori terra da due lati), adiacente sul lato est la porzione di fabbricato di cui ai precedenti Beni 1 e 2, composto da un unico vano. Al bene in oggetto si accede tramite ingressi pedonali e carrabili e successivi viali che dalla via comunale portano all'intero complesso immobiliare; accesso che insiste su terreni di cui al bene successivo.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 366, Sub. 8, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Vedasi quanto riportato per il Bene N. 1 e, per quanto occorra, la Perizia redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta nell'ambito della Procedura N° 10/2018 riunita alla presente.

- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T
  Nuda proprietà di terreni di pertinenza del complesso immobiliare per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8. Precisamente la porzione in oggetto è composta da terreni destinati a giardino e corte del complesso immobiliare, su cui insistono ingressi pedonali e carrabili, viali e camminamenti che dalla via comunale portano al fabbricato, oltre ad una piscina di circa mq 50.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 362, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 41, Part. 365, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 735, Qualità Castagneto da frutto al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 753, Sub. 1, Categoria E
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, gli immobili in oggetto ricadono, in gran parte "Territorio Rurale - Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco Ceduo"; zona regolamentata dall'articolo 89 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Regolamento Urbanistico. Per piccole porzioni ricadono in "Ambiti di collina e di montagna - Aree agricole tradizionali di collina e di montagna", normate dall'articolo 86; in "Aree verdi attrezzate - Verde privato e pertinenze", normate dall'articolo 104; in "Aree per viabilità" di cui all'art. 65 delle stesse Norme Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico. Il tutto come meglio indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto e rilasciato il 06/10/2022 che si allega alla presente. Inoltre, per quanto occorra, si rimanda a quanto presente nella Perizia redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta nell'ambito della Procedura N° 10/2018 riunita alla presente.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T
  Nuda proprietà di terreno di pertinenza del complesso immobiliare per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8. Precisamente la porzione in oggetto è composta da una porzione di forma irregolare posta a nord-est del complesso immobiliare e risulta essere di natura scoscesa con destinazione per lo più agricola, con presenza di alberi di castagni e querce.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 364, Qualità Castagneto da frutto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (2/1)
  Destinazione urbanistica: Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pistoia, l'immobile in oggetto ricade in "Territorio Rurale - Ambiti forestali di boschi e radure - Bosco Ceduo"; zona regolamentata dall'articolo 89 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Regolamento Urbanistico. Il tutto come meglio indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto e

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

rilasciato il 06/10/2022 che si allega alla presente. Inoltre, per quanto occorra, si rimanda a quanto presente nella Perizia redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta nell'ambito della Procedura N° 10/2018 riunita alla presente.

Prezzo base d'asta: **€ 662.421,14**

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 230/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 662.421,14

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 366, Sub. 10, Categoria A7	**Superficie**	471,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile in questione è stato negli anni, nel complesso, oggetto di interventi edilizi atti alla manutenzione ed alla parziale ristrutturazione; Oggi si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione sia come rifiniture che come stato generale di mantenimento.		
Descrizione:	Nuda proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da due unità abitative oltre pertinenze, giardino e terreni annessi. Precisamente la porzione in oggetto è composta dall'abitazione occupante, fra l'altro, la parte est del fabbricato e formata da: Ingresso, vani soggiorno, sala-pranzo, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, locale tecnico e cantina al piano seminterrato, accessibile direttamente dall'esterno in quanto fuori terra su due lati; Da disimpegno-corridoio, altri vani soggiorno, w.c., loggiato chiuso e terrazza al piano terra a cui si accede sia da scale interne che direttamente dall'esterno; Da tre camere, disimpegno, corridoio e bagno al piano primo, anch'esso accessibile da vano scale interno. Il tutto corredato da accessori pertinenziali, quali un portico chiuso destinato a soggiorno e sala ricreativa (con biliardo), ampia corte esterna destinata a piazzali, parcheggio, camminamenti, giardino attrezzato tra cui, a nord del fabbricato ed a quota superiore dello stesso, un campo da tennis/calcetto in erba sintetica. Al bene in oggetto si accede tramite ingressi pedonali e carrabili e successivi viali che dalla via comunale portano all'intero complesso immobiliare; accesso che insiste su terreni di cui ai beni successivi. L'immobile in oggetto risulta essere una porzione di fabbricato di origine ex rurale ristrutturato ed ampliato negli anni, ed è destinato, insieme agli altri beni oggetto di Perizia, oltre che alla residenza, ad attività ricettiva denominata **** Omissis ****. Il complesso immobiliare è posto in zona collinare prettamente agricola, con presenze di attività ricettive (case vacanze e agriturismi), e dista circa 12 Km dalla città di Pistoia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'Esecutata che vi abita con la propria famiglia tra cui la sig.ra **** Omissis ****, titolare del diritto di usufrutto vitalizio; Ciò è risultato sia al momento del sopralluogo avvenuto il 12 ottobre 2022, oltre che riscontrato all'ufficio anagrafe del Comune di Pistoia dove la citata sig.ra **** Omissis **** vi risulta residente insieme all'Esecutata sig.ra **** Omissis **** con la propria famiglia.		

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	**Quota**	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 366, Sub. 11, Categoria A7	**Superficie**	125,48 mq

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

Stato conservativo:	L'immobile in questione è stato negli anni, nel complesso, oggetto di interventi edilizi atti alla manutenzione ed alla parziale ristrutturazione; Oggi si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione sia come rifiniture che come stato generale di mantenimento.
Descrizione:	Piena proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da due unità abitative oltre pertinenze, giardino e terreni annessi. Precisamente la porzione in oggetto è composta dall'abitazione occupante la parte ovest del fabbricato ai piani terra e primo, e formata da: Ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, due camere di cui una con doccia e bagno al piano terra; Da ampio vano soffitta adibito a locale multiuso al piano primo sottotetto, accessibile da scale interne in legno di collegamento. Il tutto corredato da tutti quegli accessori pertinenziali descritti nel precedente Bene n. 1 precedente (corte, giardino, campo da tennis/calcetto, portico coperto e chiuso, ecc.). All'immobile in oggetto si accede tramite ingressi pedonali e carrabili e successivi viali che dalla via comunale portano all'intero complesso immobiliare; accesso che insiste su terreni di cui ai beni successivi. L'immobile in oggetto risulta essere una porzione di fabbricato di origine ex rurale ristrutturato ed ampliato negli anni, ed è destinato, insieme agli altri beni oggetto di Perizia, oltre che alla residenza, ad attività ricettiva denominata **** Omissis ****. Il complesso immobiliare è posto in zona collinare prettamente agricola, con presenze di attività ricettive (case vacanze e agriturismi), e dista circa 12 Km dalla città di Pistoia.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalle Esecutate (**** Omissis ****, che vi abitano con la propria famiglia. Ciò è risultato sia al momento del sopralluogo avvenuto il 12 ottobre 2022, oltre che riscontrato all'ufficio anagrafe del Comune di Pistoia dove le citate sig.re **** Omissis **** vi risultano residenti con la propria famiglia.

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano S1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 366, Sub. 8, Categoria C6	**Superficie**	21,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile in questione è stato negli anni, nel complesso, oggetto di interventi edilizi atti alla manutenzione ed alla parziale ristrutturazione; Oggi si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione sia come rifiniture che come stato generale di mantenimento.		
Descrizione:	Nuda proprietà di porzione di fabbricato per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8, facente parte di un più ampio complesso immobiliare composto da due unità abitative oltre pertinenze, giardino e terreni annessi. Precisamente la porzione in oggetto è composta da garage posto al piano seminterrato (fuori terra da due lati), adiacente sul lato est la porzione di fabbricato di cui ai precedenti Beni 1 e 2, composto da un unico vano. Al bene in oggetto si accede tramite ingressi pedonali e carrabili e successivi viali che dalla via comunale portano all'intero complesso immobiliare; accesso che insiste su terreni di cui al bene successivo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'Esecutata che vi abita con la propria famiglia tra cui la sig.ra **** Omissis ****, la quale è titolare del diritto di usufrutto vitalizio; Ciò è risultato sia al momento del sopralluogo avvenuto il 12 ottobre 2022, oltre che riscontrato all'ufficio anagrafe del Comune di Pistoia dove le citate sig.re **** Omissis **** vi risultano residenti con la propria famiglia.		

Bene N° 4 - Corte o resede

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

Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 362, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 41, Part. 365, Qualità Seminativo - Fg. 41, Part. 735, Qualità Castagneto da frutto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 753, Sub. 1, Categoria E	**Superficie**	3451,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, i terreni in oggetto, si presentano in ottimo stato di manutenzione, ovvero puliti e ben mantenuti. Per quanto occorra si rimanda a quanto riportato nella Perizia di Stima redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta per la Procedura n. 10/2018 riunita alla presente.		
Descrizione:	Nuda proprietà di terreni di pertinenza del complesso immobiliare per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8. Precisamente la porzione in oggetto è composta da terreni destinati a giardino e corte del complesso immobiliare, su cui insistono ingressi pedonali e carrabili, viali e camminamenti che dalla via comunale portano al fabbricato, oltre ad una piscina di circa mq 50.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'Esecutata sig.ra **** Omissis **** titolare della nuda proprietà e dalla sig.ra **** Omissis ****, titolare del diritto di usufrutto vitalizio.		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Via della Crocetta e Sammommè, 8, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	**Quota**	2/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 364, Qualità Castagneto da frutto	**Superficie**	640,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo, il terreno in oggetto, si presenta in ottimo stato di manutenzione, ovvero pulito e ben mantenuto. Per quanto occorra si rimanda a quanto riportato nella Perizia di Stima redatta dal Geom. Panerai Felice Massimo redatta per la Procedura n. 10/2018 riunita alla presente.		
Descrizione:	Nuda proprietà di terreno di pertinenza del complesso immobiliare per civile abitazione ubicato in Comune di Pistoia, in frazione Sammommè, in Via della Crocetta e Sammommè n. 8. Precisamente la porzione in oggetto è composta da una porzione di forma irregolare posta a nord-est del complesso immobiliare e risulta essere di natura scoscesa con destinazione per lo più agricola, con presenza di alberi di castagni e querce.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data del sopralluogo avvenuto il 12/10/2022, risulta occupato dagli esecutati sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** quali titolari della nuda proprietà e dalla sig.ra **** Omissis **** titolare del diritto di Usufrutto generale vitalizio.		

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 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2012
  Reg. gen. 8867 - Reg. part. 1369
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 21.326,29
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 29/06/2011
  N° repertorio: 635
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la nuda proprietà di 1/1 di **** Omissis ****. Inoltre grava sempre per la nuda proprietà di 1/1 contro **** Omissis **** sugli immobili in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub 11 ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 364, 365 e 735.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2015
  Reg. gen. 8093 - Reg. part. 1513
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 73.066,52
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 21/06/2015
  N° repertorio: 784/2015
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la quota di 1/1 di usufrutto della sig.ra **** Omissis ****. Inoltre grava su: - Piena proprietà (**** Omissis **** per l'usufrutto e **** Omissis **** per la nuda proprietà) su beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub 11, 366 sub 13 e 753 sub 1; - Diritti di 1/2 di nuda proprietà (di **** Omissis ****) e 1/1 di usufrutto (di **** Omissis ****), beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappale 364.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 31/08/2015
  Reg. gen. 5914 - Reg. part. 4027
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****

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

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La trascrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la quota di 1/1 di nuda proprietà di **** Omissis ****.

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Pistoia il 12/01/2018
Reg. gen. 361 - Reg. part. 274
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La trascrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la quota di 1/1 di nuda proprietà di **** Omissis ****. Inoltre grava su: - Beni di **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà, rappresentati al Catasto Fabricati in foglio 41 dai mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub 11, 753 sub 1 (ente comune) ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 365, 735; - Beni di **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni, rappresentati al Catasto Terreni nel foglio 41 mappale 364.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Pistoia il 19/02/2010
Reg. gen. 1413 - Reg. part. 304
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Marco regni
Data: 18/02/2010
N° repertorio: 207369
N° raccolta: 42254
Note: Il Creditore sopracitato è divenuto Banco di Desio e della Brianza SPA. L'iscrizione risulta contro [redacted] (debitore) e [redacted] (terzo datore di ipoteca).
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 03/12/2012
Reg. gen. 8867 - Reg. part. 1369
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.326,29
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 29/06/2011
N° repertorio: 635
Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la nuda proprietà di 1/1 di **** Omissis ****. Inoltre grava sempre per la nuda proprietà di 1/1 contro **** Omissis **** sugli immobili in

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

Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub 10 ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 364, 365 e 735.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2015
  Reg. gen. 8093 - Reg. part. 1513
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 73.066,52
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 21/06/2015
  N° repertorio: 784/2015
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la piena proprietà. Inoltre grava su: - piena proprietà (**** Omissis **** per l'usufrutto e **** Omissis **** per la nuda proprietà) su beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub 13 e 753 sub 1; - diritti di 1/1 di usufrutto di **** Omissis ****, su beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappale 366 sub 10; -diritti di 1/2 di nuda proprietà (di **** Omissis ****) e 1/1 di usufrutto (di **** Omissis ****), beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Terreni in foglio 41 mappale 364.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 01/12/2017
  Reg. gen. 9929 - Reg. part. 6584
  Quota: 1/1
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Grava sull'immobile in oggetto contro **** Omissis **** (per la nuda proprietà) e **** Omissis **** (per l'usufrutto).
- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 12/01/2018
  Reg. gen. 361 - Reg. part. 274
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: La trascrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la quota di 1/1 di nuda proprietà di **** Omissis ****. Inoltre grava su: - Beni di **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà, rappresentati al Catasto Fabricati in foglio 41 dai mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub 10, 753 sub 1 (ente comune) ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 365, 735; - Beni di **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, rappresentati al Catasto Terreni nel foglio 41 mappale 364.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO S1

Iscrizioni

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

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2012
  Reg. gen. 8867 - Reg. part. 1369
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 21.326,29
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 29/06/2011
  N° repertorio: 635
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la nuda proprietà di 1/1 di **** Omissis ****. Inoltre grava sempre per la nuda proprietà di 1/1 contro **** Omissis **** sugli immobili in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 11, 366 sub 10 ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 364, 365 e 735.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2015
  Reg. gen. 8093 - Reg. part. 1513
  Quota: 1/1
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 73.066,52
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 21/06/2015
  N° repertorio: 784/2015
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la piena proprietà. Inoltre grava su: - piena proprietà (**** Omissis **** per l'usufrutto e **** Omissis **** per la nuda proprietà) su beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 11, 366 sub 13 e 753 sub 1; - diritti di 1/1 di usufrutto di **** Omissis ****, su beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappale 366 sub 10; -diritti di 1/2 di nuda proprietà (di **** Omissis ****) e 1/1 di usufrutto (di **** Omissis ****), beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Terreni in foglio 41 mappale 364.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 12/01/2018
  Reg. gen. 361 - Reg. part. 274
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: La trascrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la quota di 1/1 di nuda proprietà di **** Omissis ****. Inoltre grava su: - Beni di **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà, rappresentati al Catasto Fabricati in foglio 41 dai mappali 366 sub 3, 366 sub 11, 366 sub 10, 753 sub 1 (ente comune) ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 365, 735; - Beni di **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, rappresentati al Catasto Terreni nel foglio 41 mappale 364.

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

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2012
  Reg. gen. 8867 - Reg. part. 1369
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 21.326,29
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 29/06/2011
  N° repertorio: 635
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la nuda proprietà di 1/1 di **** Omissis ****. Inoltre grava sempre per la nuda proprietà di 1/1 contro **** Omissis **** sugli immobili in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 11, 366 sub 10 ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 364, 365 e 735.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2015
  Reg. gen. 8093 - Reg. part. 1513
  Quota: 1/2
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 73.066,52
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 21/06/2015
  N° repertorio: 784/2015
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sui beni in oggetto per la piena proprietà, ovvero per i diritti di 1/1 di nuda proprietà di **** Omissis **** e 1/1 di usufrutto di **** Omissis ****. Inoltre grava su: - piena proprietà (**** Omissis **** per l'usufrutto e **** Omissis **** per la nuda proprietà) su beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub 11, 366 sub 13 e 753 sub 1; - diritti di 1/1 di usufrutto di **** Omissis ****, su beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappale 366 sub 10; - diritti di 1/2 di nuda proprietà (di **** Omissis ****) e 1/1 di usufrutto (di **** Omissis ****), beni in Pistoia, rappresentati al Catasto Terreni in foglio 41 mappale 364.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 12/01/2018
  Reg. gen. 361 - Reg. part. 274
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: La trascrizione sopra riportata grava sui beni in oggetto per la quota di 1/1 di nuda proprietà di

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

**** Omissis ****. Inoltre grava su Beni di **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 dai mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub. 10, 366 sub 11, 753 sub 1 (ente comune); e su beni di **** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/1 di nuda proprietà in comunione dei beni, su immobile rappresentato in Catasto Terreni in foglio 41 mappale 364 (di cui al successivo Bene n. 5).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PISTOIA (PT) - VIA DELLA CROCETTA E SAMMOMMÈ, 8, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2012
  Reg. gen. 8867 - Reg. part. 1369
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 21.326,29
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 29/06/2011
  N° repertorio: 635
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la nuda proprietà di 1/1 di **** Omissis ****. Inoltre grava sempre per la nuda proprietà di 1/1 contro **** Omissis **** sugli immobili in Pistoia, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 mappali 366 sub 3, 366 sub 11, 366 sub 10 ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 364, 365 e 735.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 03/12/2015
  Reg. gen. 8093 - Reg. part. 1513
  Quota: 1/2
  Importo: € 110.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 73.066,52
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 21/06/2015
  N° repertorio: 784/2015
  Note: L'iscrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per i diritti di 1/2 di nuda proprietà (di **** Omissis ****) e 1/1 di usufrutto (di **** Omissis ****).

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Pistoia il 12/01/2018
  Reg. gen. 361 - Reg. part. 274
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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

Note: La trascrizione sopra riportata grava sul bene in oggetto per la quota di 1/1 di nuda proprietà di **** Omissis ****##. Inoltre grava su: - Beni di **** Omissis **** per 1/1 di nuda proprietà, rappresentati al Catasto Fabbricati in foglio 41 dai mappali 366 sub 3, 366 sub 8, 366 sub. 10, 366 sub 11, 753 sub 1 (ente comune) ed al Catasto Terreni in foglio 41 mappali 362, 365, 735.

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