

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bisogni Felice, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto Unico.....	8
Descrizione.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto.....	9
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	11
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	12
Completezza documentazione ex art. 567	13
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	13
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	13
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	14
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	14
Titolarità	14
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	14
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	15
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	16
Confini	16
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	16
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	16
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	16
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	17
Consistenza	17

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	17
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	18
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	19
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	19
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	20
Dati Catastali	21
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	21
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	22
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	25
Precisazioni.....	25
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	25
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	26
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	26
Stato conservativo.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	26
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	27

Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	27
Parti Comuni.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	27
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	27
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	28
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	28
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	29
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	30
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	31
Stato di occupazione	31
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	31
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	32
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	34

Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	36
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	37
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	40
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	44
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	49
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	53
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	57
Normativa urbanistica.....	60
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	61
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	61
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	61
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	61
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	62
Regolarità edilizia.....	62
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	62
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	63
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	64
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	65
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	66
Vincoli od oneri condominiali	67
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	67
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	67
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	67
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	68
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	68

Stima / Formazione lotti	69
Riserve e particolarità da segnalare.....	79
Riepilogo bando d'asta.....	83
Lotto Unico	83
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2014 del R.G.E.....	87
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 439.505,00	87
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	91
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	91
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo.....	94
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato.....	97
Bene N° 4 - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili.....	101
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato.....	103

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 20/02/2018, il sottoscritto Geom. Bisogni Felice, con studio in Via XX Settembre, 5 - 51100 - Pistoia (PT), email bisogni.felice@gmail.com, PEC felice.bisogni@geopec.it, Tel. 0573 20 797, Fax 0573 20 797, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato





LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato
- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni) sopra intero fabbricato di vecchia costruzione e di origine rurale situato in Comune di Pescia (PT), località Alberghi, via Sferrato nc. 18, comprendente:

* unità immobiliare destinata ad abitazione articolata su due piani fuori terra oltre soffitte al piano secondo "sottotetto", internamente composta da:

- ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, ripostiglio sottoscala, oltre due cantine aventi accesso esclusivamente dall'esterno, al piano terreno;
- due camere da letto, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e disimpegno al piano primo;
- tre locali soffitta al piano secondo "sottotetto".

I piani terreno e primo sono collegati attraverso scala interna in muratura, mentre il piano secondo è accessibile attraverso scaletta in legno.

* unità immobiliare ad uso magazzino/deposito situata sul lato nord, articolata su un solo piano fuori terra, con ricavato all'interno un piccolo servizio igienico.

Il fabbricato usufruisce delle parti ed impianti comuni del complesso immobiliare di maggiore consistenza, ai sensi di legge, consuetudine o per destinazione ed in particolare sopra la corte comune circostante che consente l'accesso dalla via Sferrato, in parte gravata da servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo a favore di terzi.

I beni sono situati nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo/floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo, nonchè di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori.

La via Sferrato, che consente l'accesso agli immobili, è una strada vicinale caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili si sviluppa su di un viadotto.

Inoltre, sul lato est rispetto agli immobili, sono presenti le arginature in rilevato del Torrente "Pescia di Pescia" notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato.

La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale.

I beni dovranno essere posti in vendita e quindi trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Con il numero 1 allega un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza schematica del complesso immobiliare di origine rurale oggetto di Esecuzione Immobiliare, sul quale le unità immobiliari costituenti il bene n° 1 sono evidenziate con perimetro di colore arancio, mentre la corte comune gravata da servitù di passo e transito alla pedona e con qualsiasi mezzo a favore di terzi è evidenziata con velatura di colore giallo.

Con il n. 2 unisce una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto delle due unità immobiliari costituenti il bene n. 1.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni sopra intero fabbricato agricolo di vecchia costruzione situato in Comune di Pescia (PT) loc. Alberghi via Sferrato nc. 28 articolato su due piani fuori terra e composto da:

- locale deposito, ufficio e locale motori al piano terreno;
- locale deposito al piano primo "sottotetto", accessibile attraverso botola e scala a pioli, avente solaio di copertura a falde inclinate del tipo "a capanna".

Il fabbricato usufruisce delle parti ed impianti comuni del complesso immobiliare di maggiore consistenza, ai sensi di legge, consuetudine o per destinazione ed in particolare sopra la corte comune situata a nord che consente l'accesso dalla via Sferrato ed in parte gravata da servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo a favore di terzi.

Il bene è situato nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo / floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori.

La via Sferrato che consente l'accesso agli immobili è caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili è costituita da un viadotto.

Inoltre sul lato est rispetto agli immobili sono presenti le arginature in rilevato notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato e del Torrente "Pescia di Pescia".

La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale.

Il bene dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Con il numero 1 allega un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza schematica del complesso immobiliare di origine rurale oggetto di Esecuzione Immobiliare, sul quale l'unità immobiliare costituenti il bene n° 2 è evidenziata con perimetro di colore azzurro, mentre la corte comune gravata da servitù di passo e transito alla pedona e con qualsiasi mezzo a favore di terzi è evidenziata con velatura di colore giallo.

Con il n. 31 unisce la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto degli esterni e degli interni del fabbricato agricolo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettati ai signori **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni) sopra appezzamento di terreno agrario con superficie catastale di mq. 2511 situato a sud-est rispetto al complesso immobiliare, interessato per la quasi totalità dalla presenza di serre per la lavorazione dei fiori, sia di tipo permanente (con strutture in acciaio e vetri) che di tipo stagionale (con strutture in acciaio e teli in nylon), queste ultime in stato di abbandono.

Il bene è situato nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo / floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori.

La via Sferrato che consente l'accesso al terreno ed agli ulteriori immobili è caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili è costituita da un viadotto.

Inoltre sul lato est rispetto al terreno sono presenti le arginature in rilevato notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato e del Torrente "Pescia di Pescia".

La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale.

Il terreno dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Con il numero 1 allega un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza schematica del complesso immobiliare di origine rurale oggetto di Esecuzione Immobiliare, sul quale le serre a carattere permanente sono evidenziate con perimetro e velatura di colore fucsia mentre le serre a carattere stagionale sono evidenziate con perimetro di colore fucsia.

Con il n. 38 unisce la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dell'appezzamento di terreno con raffigurate le varie serre per lo svolgimento di colture specializzate intensive, sia di tipo permanente che di tipo stagionale.

Con il n. 39 unisce il disciplinare n. 7591 di repertorio recante la data del 22/7/1965, redatto dall'ufficio del genio Civile di Pistoia, contenente gli obblighi e le condizioni cui dovrà essere sottoposta la Concessione in Sanatoria della derivazione d'acqua sotterranea in località Castellare del Comune di Pescia, allo scopo di irrigare il terreno distinto sul foglio di mappa n. 96 dal mappale n. 247 (oggi mappale n.1145).

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni) ed in parte al signor **** Omissis **** a titolo personale (e perciò esclusi dal detto regime patrimoniale della comunione legale) sopra intero fabbricato di origine rurale, edificato in epoca abbastanza recente (inizi anni 1990) situato in Comune di Pescia (PT) località

"Alberghi" via Sferrato nc. 2, articolato su due piani fuori terra oltre soffitte non praticabili al piano 2° "sottotetto" comprendente:

* unità immobiliare destinata ad abitazione, internamente composta da:

- ingresso, vano scala e ripostiglio sottoscala, al piano terreno;
- pranzo-soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, cameretta singola, bagno, ripostiglio, disimpegno notte, balcone in aggetto sul lato ovest e terrazza a livello in parte coperta da tettoia sul lato nord, al piano primo;
- soffitte al piano 2° sottotetto aventi altezza ridottissima ed accessibili attraverso botola munita di scala retrattile collocata nel soffitto del soggiorno.

* Unità immobiliare ad uso rimessa / deposito situata al piano terreno costituita da due ampi locali dotati di tre ampi portoni di accesso carrabile, aventi altezza variabile da mt. 3,95 (per il locale situato a sud) a mt. 3,63 (per il locale situato a nord).

Il fabbricato usufruisce delle parti ed impianti comuni del complesso immobiliare di maggiore consistenza, ai sensi di legge, consuetudine o per destinazione ed in particolare sopra la corte comune situata a nord che consente l'accesso dalla via Sferrato, in parte gravata da servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo a favore di terzi.

Il bene è situato nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo / floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori.

La via Sferrato che consente l'accesso agli immobili è caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili è costituita da un viadotto.

Inoltre sul lato est rispetto agli immobili sono presenti le arginature in rilevato notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato e del Torrente "Pescia di Pescia".

La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale.

I beni dovranno essere posti in vendita e quindi trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Con il numero 1 allega un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza schematica del complesso immobiliare di origine rurale oggetto di Esecuzione Immobiliare, sul quale l'immobile costituente il bene n° 4 è evidenziato con perimentazione di colore marrone.

Con il n. 43 unisce una documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto delle due unità immobiliari costituente il n. 4.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettati al signor **** Omissis **** (a titolo personale e con esclusione perciò dal regime patrimoniale della comunione legale dei beni) sopra appezzamento di terreno agrario con superficie catastale di mq. 745, situato a nord - ovest rispetto al complesso immobiliare, interessato per la quasi totalità dalla presenza di serre di tipo stagionale per la lavorazione dei fiori, in stato di abbandono.

Il bene è situato nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo / floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per

la lavorazione dei fiori.

La via Sferrato che consente l'accesso al terreno ed agli ulteriori immobili è caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili è costituita da un viadotto.

Inoltre sul lato est rispetto al terreno sono presenti le arginature in rilevato notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato e del Torrente "Pescia di Pescia".

La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale.

Il terreno dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Con il numero 1 allega un elaborato grafico in scala 1:100 che raffigura la consistenza schematica del complesso immobiliare di origine rurale oggetto di Esecuzione Immobiliare, sul quale l'appezzamento di terreno sul quale insistono le serre di tipo stagionale costituenti il bene n. 5 è evidenziato con velatura di colore giallo.

Con il n. 62 unisce la documentazione fotografica che ritrae lo stato di fatto dell'appezzamento di terreno con raffigurate le serre di tipo stagionale un tempo utilizzate per lo svolgimento di colture specializzate intensive.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;

- documentazione catastale.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa essendo stata integrata dallo scrivente per quanto concerne:

- atti notarili di provenienza;
- trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie;
- documentazione catastale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Lo scrivente precisa tuttavia che le due unità immobiliari insistono per minor consistenza su terreno contraddistinto da porzione del mappale n. 231 acquistato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni) con atto del 30/01/1984 (unito con il n. 8) e per

maggiore consistenza su terreno contraddistinto da porzione del mappale n. 846 acquistato dal solo signor **** Omissis **** a titolo personale e quindi escluso dal detto regime patrimoniale della comunione legale con atto del 06/02/1987 (unito con il n. 44).

La situazione giuridica di cui sopra, viceversa, è stata completamente disattesa dal tecnico dei debitori che ha redatto il tipo mappale e le planimetrie catastali e quindi riunito le due porzioni appartenenti a ditte diverse ed ha intestato il tutto ai due coniugi in regime di comunione legale dei beni.

In conseguenza di tale grave errore commesso in sede di accampionamento al Catasto Fabbricati risultano altresì errate le quote di proprietà indicate in alcune formalità pregiudizievoli.

Per maggiori dettagli lo scrivente rimanda allo specifico capitolo di "DATI CATASTALI E REGOLARITA' CATASTALE".

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il bene risulta di piena proprietà del signor **** Omissis **** essendo stato acquistato quale bene personale nell'esercizio dell'impresa, come riconosciuto dalla coniuge signora **** Omissis **** appositamente intervenuta all'atto notarile di compravendita.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

Nell'insieme le due unità immobiliari confinano con corte comune su tutti i lati, salvo se altri.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

Il fabbricato confina con altra proprietà **** Omissis **** su più lati, corte comune, salvo se altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

L'appezzamento di terreno confina con: via Sferrato, bene n. 2 che precede, proprietà **** Omissis **** su più lati, salvo se altri.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locali di abitazione (sub. 5)	86,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	2,75 m	terreno
locali accessori (sub. 5)	20,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	2,95 m	terreno
magazzino (sub. 4)	31,00 mq	35,00 mq	0,50	17,50 mq	2,17 m	terreno
locali di abitazione (sub. 5)	108,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	3,07 m	primo
soffitte - h>mt. 1,50 - (sub. 5)	50,00 mq	50,00 mq	0,25	12,50 mq	1,94 m	secondo "sottotetto"
Totale superficie convenzionale:				277,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				277,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale di deposito	30,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	3,10 m	terreno
locale di deposito	35,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	2,60 m	primo
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	2511,00 mq	2511,00 mq	1,00	2511,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2511,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2511,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
rimessa (sub. 7)	130,00 mq	145,00 mq	0,50	72,50 mq	3,63 m	terreno
locali di abitazione (sub. 8)	8,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,63 m	terreno
locali di abitazione (sub. 8)	88,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,85 m	primo
porticato e terrazzi (fino a mq. 25)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	primo
porticato e terrazzi (oltre mq. 25)	23,00 mq	23,00 mq	0,10	2,30 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				210,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno agricolo	745,00 mq	745,00 mq	1,00	745,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				745,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				745,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 29/01/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 231 Sub. 1 et Part. 231 Sub. 2 Qualità Fabbricato RURale
Dal 30/01/1984 al 26/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 231 Sub. 1 et Part. 231 Sub. 2 Qualità Fabbricato RURale
Dal 27/05/2004 al 10/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 231 Sub. 4 et Part. 231 Sub. 5 Categoria A3

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 29/01/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 231 Sub. 1 et Part. 231 Sub. 2 Qualità Fabbricato RURale
Dal 30/01/1984 al 26/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 231 Sub. 1 et Part. 231 Sub. 2 Qualità Fabbricato RURale
Dal 27/05/2004 al 10/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 231, Sub. 6 Categoria C2

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 29/01/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 247 Qualità Orto Ir. Fi. Superficie (ha are ca) 2510
Dal 30/01/1984 al 09/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 247 Qualità Orto Ir. Fi. Superficie (ha are ca) 2510
Dal 10/06/2005 al 10/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 1145 Qualità Serra Superficie (ha are ca) 2511

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 29/01/1984	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 231 Qualità Fabbicato Rurale div. Sub. Superficie (ha are ca) 670
Dal 21/12/1972 al 06/01/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 230 Qualità Orto Viv. Flo. Superficie (ha are ca) 1780
Dal 30/01/1984 al 26/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 231 Qualità Fabbicato Rurale div. Sub. Superficie (ha are ca) 670
Dal 07/01/1987 al 05/02/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 846 (ex porzione "e" Part. 230) Qualità Orto Viv. Flo. Superficie (ha are ca) 1415
Dal 06/02/1987 al 02/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 846 Qualità Orto Viv. Flo. Superficie (ha are ca) 1415
Dal 03/02/2004 al 28/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 846 Qualità Orto Viv. Flo. Superficie (ha are ca) 1335
Dal 29/04/2004 al 26/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 231 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1339
Dal 27/05/2004 al 10/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 96, Part. 231 Sub. 7 et Part. 231 Sub. 8 Categoria A3

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/1972 al 06/01/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 230 Qualità Orto Viv. Flo. Superficie (ha are ca) 1780
Dal 07/01/1987 al 05/02/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 846 (ex porzione "e" Part. 230) Qualità Orto Viv. Flo. Superficie (ha are ca) 1415
Dal 06/02/1987 al 02/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 846 Qualità Orto Viv. Flo. Superficie (ha are ca) 1415
Dal 03/02/2004 al 28/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 846 Qualità Orto Viv. Flo. Superficie (ha are ca) 1335

Dal 29/04/2004 al 10/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 96, Part. 1143 Qualità Orto Viv. Flo. Superficie (ha are ca) 745
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	96	231	4		C2	6	mq. 32	totale: mq. 37	87,59	terreno		
	96	231	5		A3	4	vani 12,5	tot.:mq. 283 tot. escluse aree scoperte: mq. 283	774,69	T - 1 - 2		

Corrispondenza catastale

Lo scrivente precisa che:

- l'intestazione catastale delle due unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali, ai sensi della vigente normativa, nonché di tipo mappale per la esatta rappresentazione grafica del fabbricato sulla mappa catastale.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 3 unisce la documentazione catastale relativa alle due unità immobiliari in precedenza descritte (visure storiche per immobile e planimetrie);
- con il n. 4 l'elaborato planimetrico con elenco subalterni;
- con il n. 5 gli estratti del foglio di mappa n. 96, validi nei vari periodi temporali (o partire dall'impianto NCT fino all'attualità).

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	231	6		C2	5	mq. 87	94	202,19		

Corrispondenza catastale

Lo scrivente precisa che:

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali, ai sensi della vigente normativa, anche la mappa catastale non ha corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 32 unisce la visura catastale storica relativa al fabbricato agricolo costituente il bene n. 2.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

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	
96	1145				Serra		U	327,99	168,59		

Corrispondenza catastale

Lo scrivente precisa che:

- * l'intestazione catastale dell'appezzamento di terreno agrario è conforme alle risultanze dei registri immobiliari;
- * viceversa per quanto concerne le serre di tipo permanente, adibite alla coltivazione e protezione delle piante, tenuto conto che le stesse sono realizzate con strutture in ferro zincato e chiuse perimetralmente e sulla copertura con vetri atti a sopportare pesi considerevoli, dotate di impianto di riscaldamento invernale e pavimentate con massetto in CLS, le stesse dovranno essere oggetto di inventariazione e di denuncia al Catasto fabbricati del Comune di Pescia ai sensi del D.M. 02/01/1998 n. 28.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 40 la visura catastale relativa all'appezzamento di terreno costituente il bene n. 3;
- con il n. 5 gli estratti del foglio di mappa n. 96 del Catasto Terreni del Comune di Pescia validi nei vari

periodi temporali (a partire dall'impianto NCT fino all'attualità).

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	96	231	7		C6	3	mq. 132	totale: mq. 145	361,31	T	
	96	231	8		A3	4	vani 8	tot.: mq. 137 tot. escluse aree scoperte mq. 127	495,8	T - 1	

Corrispondenza catastale

Lo scrivente precisa che:

- l'intestazione catastale delle due unità immobiliari in oggetto non risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari in quanto le stesse insistono per minor consistenza su terreno contraddistinto da porzione del mappale n. 231 acquistato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni) con atto del 30/01/1984 (unito con il n. 8) e per maggiore consistenza su terreno contraddistinto da porzione del mappale n. 846 acquistato dal solo signor **** Omissis **** a titolo personale e quindi escluso dal detto regime patrimoniale della comunione legale con atto del 06/02/1987 (unito con il n. 44).

Viceversa **** Omissis ****, tecnico della ditta proprietaria, con Denuncia di Cambiamento n. 45336 del 23/04/2004 ha provveduto a frazionare i terreni e ad introdurre in mappa il fabbricato costituente il presente bene n. 4 operando, di fatto, la fusione dei terreni appartenenti a due diverse ditte.

In conseguenza del suddetto tipo mappale in pratica il terreno contraddistinto dal mappale n. 846 di originari mq. 1335, è stato soppresso dando origine ai mappali:

- n. 846/a (definitivo n. 1143) di mq. 745 rimasto al Catasto Terreni ed erroneamente intestato ai signori **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale dei beni (costituente il bene n. 5 della presente perizia);

- n. 846/b di mq. 590, riunito con i mappali n. 247/c di mq. 14 e n. 247/b di mq. 10 (costituente il bene n. 2 della presente perizia) e con il n. 231/a di mq. 725 (che comprende tra maggiore consistenza anche il bene n. 1 della presente perizia) dando origine al mappale n. 231 di mq. 1339 passato al Catasto Fabbricati e ritenuto "erroneamente" appartenere interamente in proprietà, ai signori **** Omissis ****, coniugi in regime della comunione legale dei beni, omettendo di considerare che i mappali n. 846/a et n. 846/b, viceversa, risultavano di esclusiva proprietà del signor **** Omissis **** per averli acquistati con l'atto del 06/02/1987 rep. 46424 a titolo personale (e perciò esclusi dal detto regime patrimoniale della comunione legale) come confermato dalla coniuge signora **** Omissis **** appositamente intervenuta all'atto notarile.

Lo scrivente unisce con il n 45 la Denuncia di Cambiamento n. 45336 del 23/04/2004.

Ad ulteriore conferma di quanto sopra lo scrivente unisce i seguenti elaborati grafici:

- con il n. 46 un ingrandimento del foglio di mappa n. 96 del Catasto Terreni del Comune di Pescia valido negli anni 1984/1987 (e perciò nel periodo temporale in cui gli eseguiti si sono resi acquirenti dei beni) sul quale:

* i beni (mappali n. 231 et n. 247 acquistati dai signori **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale dei beni, con l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Daniela Auricchio del 30/01/1984 rep. 12809, sono evidenziati con colorazione arancio;

* il terreno contraddistinto dal mappale n. 846, acquistato dal solo signor **** Omissis **** (a titolo personale ed escluso dal regime della comunione legale dei beni) con l'atto di compravendita ai rogiti del notaio Carlo Bellandi del 06/02/1987 rep. 46424 è evidenziato con colorazione gialla;

- con il n. 47 l'ingrandimento allegato alla denuncia di cambiamento n. 45336 del 23/04/2004 dal quale è rilevabile chiaramente che il fabbricato ricade per minore consistenza sull'originario mappale n. 231 e per maggiore consistenza sull'originario mappale n. 846/b;

- con il n. 48 l'ingrandimento del foglio di mappa del Catasto Terreni del Comune di Pescia valido all'attualità sul quale tutti i beni oggetto della Consulenza Tecnica d'Ufficio ed intestati secondo le risultanze catastali interamente ai signori **** Omissis ****, coniugi in regime di comunione legale dei beni, sono evidenziati con colorazione arancio.

E' da notare che la confusione ingenerata con la fusione dei beni appartenenti a ditte diverse e con la errata intestazione catastale, di tutti quanti i beni in favore dei coniugi anzidetti, ha determinato altresì errori nelle successive Iscrizioni Ipotecarie e pignoramenti immobiliari.

Si rende pertanto necessario presentare nuove planimetrie catastali di frazionamento per entrambe le due unità immobiliari destinate a civile abitazione e magazzino / deposito, in modo tale da ottenere autonomi e separati identificativi catastali per le porzioni situate a sud appartenenti ai signori **** Omissis ****, coniugi in regime patrimoniale della comunione legale dei beni rispetto alle porzioni situate a nord appartenenti al solo **** Omissis ****, a titolo personale.

Le irregolarità catastali di cui sopra sono state portate a conoscenza dell'arch. **** Omissis **** con nota mail in data 02/05/2018 (unita con il n. 49) segnalando quanto segue:

"Buongiorno **** Omissis ****,

con riferimento alla pratica in oggetto Ti trasmetto un ingrandimento della mappa catastale attuale ed un ingrandimento della mappa valida all'epoca dell'acquisto da parte dei signori **** Omissis **** (anni 1984/1987).

In pratica dalla documentazione acquisita presso il Catasto emergerebbe che non è stato considerato che i terreni, compresi quelli dove è stata costruita la nuova casa, erano stati acquistati personalmente dal **** Omissis **** (quale bene personale nell'esercizio dell'impresa e perciò esclusi dalla comunione legale dei beni).

Infatti tutti quanti beni (fabbricati e terreni) risultano intestati ad entrambi i coniugi, in regime di comunione legale dei beni.

Ti prego pertanto di comunicarmi il tutto parere in merito, ed eventualmente il diverso presupposto che ha consentito l'intestazione in favore di entrambi i coniugi.

Resto in attesa di Tuo cortese cenno di riscontro, significando che entro il giorno 12 maggio 2018 dovrò trasmettere al Tribunale la CTU".

Nonostante solleciti telefonici, alla nota di sopra non è stato fornito alcun riscontro.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 50 le visure catastali storiche e le planimetrie relative alle due unità immobiliari costituenti il bene n. 4;
- con il n. 5 gli estratti dei fogli di mappa n. 96 del Catasto Terreni di Pescia, validi nei vari periodi temporali a partire dall'impianto NCT fino all'attualità.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

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
96	1143				Orto Viv. Flo.	1	745	97,31	38,48	

Corrispondenza catastale

Lo scrivente precisa che l'intestazione catastale del terreno in oggetto non risulta conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Lo scrivente unisce con il n. 63 la visura catastale ed il tipo di frazionamento n. 1.1/1987 del 7/1/1987.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

coniugi suddetti è quello della comunione legale dei beni.

Con il n. 6 unisce gli estratti degli atti di nascita e di matrimonio dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO



coniugi suddetti è quello della comunione legale dei beni.

Con il n. 6 unisce gli estratti degli atti di nascita e di matrimonio dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Lo scrivente ribadisce tuttavia quanto indicato in precedenza e cioè che l'appezzamento di terreno risulta di esclusiva proprietà del signor **** Omissis **** per averlo acquistato a titolo personale ed escluso dal detto regime della comunione legale dei beni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

Le unità immobiliari si presentano in non buone condizioni di conservazione e necessitano di interventi manutenzione.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

Il fabbricato si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

Le serre di tipo permanente si presentano in normali condizioni di conservazione, tenuto conto dell'epoca di realizzazione (inizi anni 1990) mentre quelle di tipo stagionale si presentano in pessime condizioni (queste ultime essendo state installate ai sensi della L.R. n. 25/1997 dovranno essere completamente rimosse).

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

Le due unità immobiliari si presentano in normali condizioni di conservazione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

Le serre di tipo stagionale si presentano in pessime condizioni di conservazione ed essendo state installate ai sensi della L.R. n. 25/1997 dovranno essere completamente rimosse.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

Le unità immobiliari hanno diritto alla corte comune contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 231 sub. 3 - BCNC, comune ai subalterni 4 - 5 - 6 - 7 - 8 del mappale 231.

Nei verbali di pignoramento immobili non è indicato il BCNC corte (mappale n. 231 sub. 3) comune esclusivamente ai beni oggetto delle Procedure Esecutive di che trattasi.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

L'unità immobiliare ha diritto alla corte comune contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 231 sub. 3 - BCNC, comune ai subalterni 4 - 5 - 6 - 7 - 8 del mappale 231.

Nei verbali di pignoramento immobili non è indicato il BCNC corte (mappale n. 231 sub. 3) comune esclusivamente ai beni oggetto delle Procedure Esecutive di che trattasi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

L'accesso all'appezzamento di terreno e quindi alle serre può avvenire sia direttamente dalla via Sferrato che attraverso la corte comune contraddistinta al Catasto fabbricati del Comune di Pescia sul

foglio di mappa n. 96 dal mappale n. 231 sub. 3 - BCNC.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

Le unità immobiliari hanno diritto alla corte comune contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 231 sub. 3 - BCNC, comune ai subalterni 4 - 5 - 6 - 7 - 8 del mappale 231.

Nei verbali di pignoramento immobili non è indicato il BCNC corte (mappale n. 231 sub. 3) comune esclusivamente ai beni oggetto delle Procedure Esecutive di che trattasi.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

L'accesso all'appezzamento di terreno avviene dalla via Sferrato attraverso la corte comune contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa n. 96 dal mappale n. 231 sub. 3 - BCNC

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

La corte comune contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 231 sub. 3 risulta gravata da servitù di passo e transito alla pedona e con qualsiasi mezzo a favore di terzi.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

La corte comune contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 231 sub. 3 risulta gravata da servitù di passo e transito alla pedona e con qualsiasi mezzo a favore di terzi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

La corte comune contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 231 sub. 3 risulta gravata da servitù di passo e transito alla pedona e con qualsiasi mezzo a favore di terzi.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

La corte comune contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 231 sub. 3 risulta gravata da servitù di passo e transito alla pedona e con qualsiasi mezzo a favore di terzi.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

La corte comune contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 231 sub. 3 risulta gravata da servitù di passo e transito alla pedona e con qualsiasi mezzo a favore di terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

Il fabbricato rurale che comprende una unità immobiliare di abitazione ed altre unità immobiliari ad uso magazzino / deposito, in non buone condizioni di manutenzione e conservazione, presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di rifinitura:

- murature portanti in elevazione miste in pietrame e laterizio, con presenza di varie catene strutturali in acciaio;
- solai di interpiano parte in longarine di acciaio e tavelloni e parte in laterizio armato tipo "SAP",
- copertura a falde inclinate (sfalsate) realizzata in laterizio armato tipo SAP, con manto in tegole di laterizio tipo "portoghese";
- facciate esterne rifinite con intonaci di tipo civile a malta di calce idraulica, privi di tinteggiatura ed in parte ammalorati dall'umidità di risalita per capillarità;
- canali di gronda e discendenti in lamiera di rame.

Internamente l'unità immobiliare di abitazione presenta opere di finitura oltremodo modeste e precisamente:

- pavimentazioni locali al piano terreno parte con mattonelle di marmo e parte con mattonelle di monocottura;
- cucina al piano terreno rivestita a parete con mattonelle di ceramica smaltata di vecchio tipo;
- tutti i locali del piano terreno presentano controsoffittature in cartongesso;
- scala di collegamento tra piano terreno e piano primo realizzata con elementi monolitici in pietra serena rivestiti con linoleum;
- pavimentazioni locali al piano primo parte con mattonelle di graniglia e cementi colori e parte in grès porcellanato (di grande formato);
- locale doccia - w.c. al piano primo pavimentato con mattonelle di cemento (colori bianco e nero) e rivestimento a parete con mattonelle di ceramica smaltata, con sanitari e rubinetterie di serie;
- finestre in legno essenza cipresso con vetri semidoppi e avvolgibili in legno;
- porte finestre a piano terreno in legno con persiane in alluminio preverniciato;
- intonaci interni di tipo civile a malta di calce idraulica danneggiati dall'umidità di risalita per capillarità per quanto concerne i locali situati al piano terreno;
- bussole interne in legno tamburato;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia con conduttori in rame protetti da fulaxite, con interruttori, prese etc di serie (non a norma);
- impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gas metano con radiatori in ghisa all'interno dei locali; è da notare che limitatamente ai locali al piano terreno le tubazioni del fluido scaldante sono state rifatte in epoca non recente e collocate in vista esternamente alle murature.

I locali soffitta risultano completamente al grezzo, privi di pavimentazione, intonaci e con impianto elettrico esterno alle murature completamente obsoleto.

L'unità immobiliare adibita a magazzino / deposito al piano terreno risulta realizzata con murature portanti in mattoni pieni di laterizio e solaio piano di copertura in laterizio armato tipo SAP con guaina di impermeabilizzazione sull'estradosso.

Internamente presenta finiture oltremodo modeste costituite da pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto rifiniti con arriccio "grezzo", portone di accesso in ferro verniciato a due ante con specchiature a vetro.

Il piccolo servizio igienico è pavimentato e rivestito a parete con mattonelle di ceramica smaltata e

dotato di sanitari e rubinetterie di vecchio tipo.

E' da notare che all'interno del locale ad uso magazzino / deposito ed interrato al di sotto della pavimentazione è presente la fossa settica di tipo circolare che serve l'intero fabbricato.

L'impianto elettrico è esterno alle murature con canalette rigide in PVC.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

Il fabbricato ad uso magazzino in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, originariamente utilizzato quale centrale termica per il riscaldamento delle serre, all'attualità risulta utilizzato in minima parte quale deposito limitatamente al locale al piano terreno (per la parte non occupata dalla presenza dei vecchi generatori di calore alimentati a gasolio e dismessi da numerosi anni).

Il deposito del gasolio realizzato con struttura in ferro, che originariamente alimentava i generatori di calore, è tutt'ora presente in prossimità della parete lato nord del bene n. 1.

strutturalmente risulta realizzato con murature in mattoni pieni di laterizio, solaio di calpestio del piano primo in longarine e tavelloni e copertura a falde inclinate del tipo a capanna con struttura in legname, scempiato e manto di laterizio.

Le finiture e gli impianti sono pressoché inesistenti.

Il piccolo locale ad uso ufficio situato ad est ed il locale motori situato sul lato sud, risultano realizzati con materiali eterogenei (ferro, ondulino traslucida etc).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

Le serre presenti nell' [REDACTED] risultano in parte di tipo permanente e realizzate dalla Società [REDACTED] con sede in Uzzano (PT) con strutture in acciaio zincato, vetri [REDACTED] sempre in acciaio zincato, copertura con tralicci in acciaio zincato, vetri stampati e teli oscuranti, comandati elettricamente.

Le suddette serre di tipo fisso sono presenti sul lato nord-est del terreno lungo la via Sferrato.

Le restanti serre presenti sul terreno sono di tipo stagionale realizzate con semplici strutture in acciaio e teli in nylon e risultano completamente ammalorate, in stato di abbandono ed installate ai sensi della L.R. n. 25/1997.

Le serre fisse risultano pavimentate con battuto di cemento e riscaldate con piccoli bruciatori alimentati a gasolio ed utilizzate per la produzione di piante ornamentali in contenitori e complete di impianti di irrigazione del tipo "goccia a goccia" alimentati da due pozzi, uno dei quali del tipo ad anelli presente all'interno della 2ª serra di tipo fisso e l'altro di tipo "artesiano" collocato sul retro del magazzino costituente il bene n. 2 ed in prossimità del pozzo disperdente le acque chiarificate provenienti dalla vicina fossa settica bicamerale (a servizio del bene n. 4).

Pertanto l'acqua prelevata dal pozzo artesiano ed anche da pozzo ad anelli può essere utilizzata esclusivamente per l'irrigazione delle piante prodotte all'interno delle serre fisse (e non già per il consumo umano).

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

Il fabbricato rurale che comprende una unità immobiliare di abitazione ed altra unità immobiliare ad uso rimessa, in normali condizioni di manutenzione e conservazione, presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di rifinitura:

- strutture portanti in elevazione miste in cemento armato e muratura ordinaria di laterizio;
- solai di interpiano parte in lastre prefabbricate tipo "predalles" e parte con voltine in acciaio e

laterizio e parte ancora in latero cemento armato;

- copertura a falde inclinate del tipo a padiglione, con struttura in latero cemento armato e manto in laterizio;
- facciate esterne rifinite con intonaco di tipo civile a malta di calce idraulica tinteggiato con pitture idrorepellenti.

Internamente l'unità immobiliare ad uso rimessa situata al piano terreno presenta finiture ed impianti oltremodo modesti e precisamente:

- pavimentazione costituita da semplice massetto in CLS;
- portoni e/o rotolanti carrabili in acciaio zincato;
- finestre in ferro con vetri stampati;
- pareti rifinite con solo arriccio grezzo, senza velo di finitura e soffitti privi di intonaci;
- impianto elettrico esterno alle murature con canalette rigide in PVC.

L'unità immobiliare destinata ad abitazione in buone condizioni di conservazione, essendo stata costituita agli inizi degli anni 1990, presenta le seguenti finiture ed impianti:

- pavimentazioni locali di ingresso al piano terreno con mattonelle in cotto;
- scala interna di collegamento tra piano terreno e piano primo realizzata in cemento armato e rivestita in cotto con ringhiera in legno massello essenza castagno;
- locale pranzo - soggiorno al piano primo pavimentato con mattonelle di cotto a forma ottagonale con inserite mattonelline a forma quadrata sempre in cotto;
- locale cucina pavimentato con mattonelle in monocottura, rivestito a parete con mattonelle in ceramica smaltata;
- camere da letto e disimpegno notte pavimentati con parquet essenza teck;
- terrazza livello lato nord pavimentata con mattonelle di cotto, parzialmente coperta con struttura in ferro e pannelli sandwich in lamiera preverniciata coibentata, dotata di parapetti parte in muratura e parte con ringhiera in ferro verniciato;
- intonaci interni di tipo civile a malta di calce idraulica tinteggiati a temperina fine;
- finestre e porte-finestra in legno complete di vetri termici con camera d'aria e persiane sempre in legno;
- bussole interne in legno tamburato parte piene ed in parte con specchiature a vetri;
- botola con scala retrattile collocata nel soffitto del locale pranzo - soggiorno (in prossimità dello sbarco della scala interna al piano primo);
- locali soffitti aventi altezza ridottissima e completamente al grezzo;
- impianto di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gas metano con caldaia collocata nel ripostiglio al piano primo e radiatori in ghisa all'interno dei singoli locali;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia con interruttori magnetotermici, quadri di comando, prese, frutti etc di buona qualità.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

Le serre presenti nell'ambito dell'appezzamento di terreno sono interamente di tipo stagionale, realizzate con semplici strutture in acciaio e teli in nylon, e risultano completamente ammalorate, in stato di abbandono ed installate ai sensi della L.R. n. 25/1997.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Le due unità immobiliari che compongono il presente bene n. 1 risultano utilizzate oltre che dai proprietari esecutati **** Omissis **** anche dalla nipote **** Omissis **** e dal proprio nucleo familiare costituito da marito (ovvero compagno convivente) signor **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis ****, come può rilevarsi dal certificato di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Pescia in data 04/04/2018 unito con il n. 7.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/01/2016
- Scadenza contratto: 01/01/2031

Canoni di locazione

Canone mensile: € 125,00

Il citato contratto di affitto di fondo rustico con patti in deroga ai sensi dell'ex art. 45 della Legge 03/05/1982 n. 203 sottoscritto in data 02/02/2016 tra i signori **** Omissis **** (quali concedenti) e la signor [REDACTED] di legale rappresentante della Società **** Omissis **** con sede legale in [REDACTED] in qualità di affittuaria), comprende oltre al fabbricato agricolo costituito [REDACTED] ni agrari con sovrastanti serre, sia di tipo permanente che di tipo stagionale (costituenti i beni n. 3 et n. 5) e la rimessa situato al piano terreno (contraddistinta dal mappale n. 231 sub. 7) facente parte del fabbricato costituente il bene n. 4.

Tenuto conto della consistenza complessiva dei beni concessi in affitto, della dotazione di serre, pozzi per l'emungimento dell'acqua, del fabbricato agricolo e del locale ad uso magazzino/deposito, lo scrivente ritiene che il canone annuo di locazione congruo e correlato ai prezzi medi di mercato, possa essere quantificato in circa Euro 9.000,00 annui (comprensivo, come già detto, anche dei beni n. 3 et n. 5 e di parte del bene n. 4).

Con il n. 33 unisce il citato contratto di fondo rustico sottoscritto in data 02/01/2016.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/01/2016
- Scadenza contratto: 01/01/2031

Canoni di locazione

Canone mensile: € 125,00

Il citato contratto di affitto di fondo rustico con patti in deroga ai sensi dell'ex art. 45 della Legge 03/05/1982 n. 203 sottoscritto in data 02/02/2016 tra i signori **** Omissis **** (quali concedenti) e la signora [REDACTED] i legale rappresentante della Società **** Omissis **** con sede legale i [REDACTED] in qualità di affittuaria), comprende oltre all'appezzamento di terreno [REDACTED] il fabbricato agricolo costituente il bene n. 2, la rimessa situata al piano terreno (contraddistinta dal mappale n. 231 sub. 7) del fabbricato costituente il bene n. 4 ed infine l'appezzamento di terreno sul quale insistono serre di tipo stagionale, costituente il bene n. 5.

Tenuto conto della consistenza complessiva dei beni concessi in affitto, della dotazione di serre, pozzi per l'emungimento dell'acqua, del fabbricato agricolo e del locale ad uso magazzino/deposito, lo scrivente ritiene che il canone annuo di locazione congruo e correlato ai prezzi medi di mercato, possa essere quantificato in circa Euro 9.000,00 annui (comprensivo, come già detto, anche dei beni n. 2 e n. 5 e di parte del bene n. 4).

Con il n. 33 unisce il citato contratto di fondo rustico sottoscritto in data 02/01/2016.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

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

Il quartiere di abitazione situato al piano primo (contraddistinto dal mappale n. 231 sub. 8) risulta utilizzato dal signor **** Omissis **** (figlio degli esecutati) unitamente alla coniuge (ovvero convivente) signora **** Omissis **** ed ai loro figli **** Omissis ****, come può rilevarsi dal certificato di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Pescia in data 4/4/2018 ed unito con il n. 51.

Con il n. 52 unisce il contratto di comodato di immobili ad uso civile abitazione recante la data del 01/11/2017 (che non risulta essere mai stato sottoposto a registrazione) in base al quale il signor **** Omissis **** (in qualità di comodante) ha concesso in comodato ai signori **** Omissis **** (in qualità di comodatari) il quartiere di abitazione situato al piano primo per la durata di anni 6 a partire dal giorno 01/11/2017 sino al giorno 31/10/2023.

Nella parte finale è indicato che: "il presente contratto verrà registrato nei termini di legge a spese e cura dei comodatari i quali provvederanno a fornire prova della detta registrazione al comodante". Viceversa le ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate hanno permesso di stabilire che il contratto di comodato non è mai stato registrato.

Come indicato in precedenza, l'unità immobiliare ad uso magazzino / deposito situata al piano terreno, risulta occupata da terzi con il contratto di locazione non opponibile unito con il n. 33.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/01/2016
- Scadenza contratto: 01/01/2031

Canoni di locazione

Canone mensile: € 125,00

Il citato contratto di affitto di fondo rustico con patti in deroga ai sensi dell'ex art. 45 della Legge 03/05/1982 n. 203 sottoscritto in data 02/02/2016 tra i signori **** Omissis **** (quali concedenti) e la signo [REDACTED] di legale rappresentante della Società **** Omissis **** con sede legale i [REDACTED] in qualità di affittuaria), comprende oltre all'appezzamento di terreno il fabbricato agricolo costituente il bene n 2, la rimessa situato al piano terreno (contraddistinta dal mappale n. 231 sub. 7) del fabbricato costituente il bene n. 4 ed infine l'appezzamento di terreno sul quale insistono serre sia di tipo permanente che di tipo stagionale, costituente il bene n. 3.

Tenuto conto della consistenza complessiva dei beni concessi in affitto, della dotazione di serre, pozzi per l'emungimento dell'acqua, del fabbricato agricolo e del locale ad uso magazzino/deposito, lo scrivente ritiene che il canone annuo di locazione congruo e correlato ai prezzi medi di mercato, possa essere quantificato in circa Euro 9.000,00 annui (comprensivo, come già detto, anche dei beni n. 2 et n. 3 e di parte del bene n. 4).

Con il n. 33 unisce il citato contratto di fondo rustico sottoscritto in data 02/01/2016.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

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

Dal 01/09/1971 al 29/01/1984	**** Omissis ****	titoli ultravventennali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 30/01/1984 al 10/05/2018	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Daniela Auricchio di Pescia	30/01/1984	12809	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	15/02/1984	704	555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	17/02/1984	888	228

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente unisce con il numero 8 la nota di trascrizione Reg. Part. 555 del 15/02/1984.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1971 al 29/01/1984	**** Omissis ****	titoli ultravventennali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 30/01/1984 al 10/05/2018	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Daniela Auricchio di Pescia	30/01/1984	12809	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	15/02/1984	704	555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	17/02/1984	888	228

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente unisce con il numero 8 la nota di trascrizione Reg. Part. 555 del 15/02/1984.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1971 al 29/01/1984	**** Omissis ****	titoli ultraventennali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/1984 al 10/05/2018	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Daniela Auricchio di Pescia	30/01/1984	12809	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	15/02/1984	704	555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	17/02/1984	888	228

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente unisce con il numero 8 la nota di trascrizione Reg. Part. 555 del 15/02/1984.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1971 al 29/01/1984	**** Omissis ****	titoli ultraventennali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

Dal 21/12/1972 al 05/02/1987	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carlo Bellandi di Pescia	21/12/1972	23732	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/1984 al 10/05/2018	**** Omissis ****				
		atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Daniela Auricchio di Pescia	30/01/1984	12809	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	15/02/1984	704	555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	17/02/1984	888	228
Dal 06/02/1987 al 10/05/2018	**** Omissis ****				
		atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carlo Bellandi di Pescia	06/02/1987	46424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	03/03/1987	785	537
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	23/02/1987	520	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente unisce:

- con il numero 8 la nota di trascrizione Reg. Part. 555 del 15/02/1984;
- con il numero 44 l'atto pubblico di compravendita del 06/2/1987 rep. 46424 con la relativa nota di trascrizione Reg. Part. 537 del 03/03/1987.

Lo scrivente ribadisce pertanto quanto indicato in precedenza e cioè che a causa della errata redazione degli atti catastali è stata ingenerata confusione nelle proprietà degli esecutati (in parte ricadenti in regime di comunione legale dei beni ed in parte di esclusiva proprietà del solo signor **** Omissis ****) e tale confusione non consente in alcun modo di poter attribuire correttamente, all'attualità, i diritti di proprietà spettanti agli esecutati.

Per ottenere tale presupposto si renderà renessario effettuare le operazioni catastali menzionate in precedenza e precisamente:

- presentazione di nuove planimetrie catastali di frazionamento per entrambe le due unità immobiliari destinate a civile abitazione e magazzino / deposito, in modo tale da ottenere autonomi e separati identificativi catastali per le porzioni situate a sud appartenenti ai signori **** Omissis ****, coniugi in regime patrimoniale della comunione legale dei beni rispetto alle porzioni situate a nord appartenenti al solo **** Omissis ****, a titolo personale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1972 al 05/02/1987	**** Omissis ****	atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carlo Bellandi di Pescia	21/12/1972	23732	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 06/02/1987 al 10/05/2018	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	04/01/1973		
		atto pubblico di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carlo Bellandi di Pescia	06/02/1987	46424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Pescia	03/03/1987	785	537
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pescia	23/02/1987	520	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Lo scrivente unisce con il numero 44 la nota di trascrizione Reg. Part. 537 del 03/03/1987.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -- sezione distaccata di Pescia aggiornate al 27/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da atto pubblico di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 15/01/2009
Reg. gen. 183 - Reg. part. 35
Quota: 1/1
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00
Spese: € 171.980,00
Interessi: € 58.020,00
Percentuale interessi: 5,409 %
Rogante: notaio Lenzi Raffaele
Data: 30/12/2008
N° repertorio: 54122
N° raccolta: 30210
Note: L'atto di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data

30/12/2008 rep. 54122/30210 e la nota di iscrizione reg. part. 35 del 15/01/2009 vengono uniti con il numero 9.

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 03/09/2009

Reg. gen. 4416 - Reg. part. 1109

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Percentuale interessi: 3,05 %

Rogante: notaio Lenzi Raffaele

Data: 28/08/2009

N° repertorio: 55367

N° raccolta: 31124

Note: L'atto pubblico di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Lenzi Raffaele di Montecatini

Terme in data 28/08/2009 rep. 55367/31124 e la nota di iscrizione reg. part. 1109 del

03/09/2009 vengono uniti con il numero 10.

- **ipoteca legale** derivante da 0300 ruolo (art. 77 del DPR n. 602/1973)

Iscritto a Pescia il 13/12/2013

Reg. gen. 4130 - Reg. part. 723

Quota: 1/2

Importo: € 68.097,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.048,74

Rogante: EQUITANIA CENTRO S.P.A.

Data: 09/12/2013

N° repertorio: 303

N° raccolta: 8913

Note: La nota di iscrizione reg. part. 723 del 13/12/2013 viene unita con il numero 11.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pescia il 29/01/2014

Reg. gen. 319 - Reg. part. 42

Quota: 1/2

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.570,92

Spese: € 5.655,18

Interessi: € 1.773,90

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 1315

Note: La nota di iscrizione reg. part. 42 del 29/01/2014 viene unita con il numero 12.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pescia il 29/01/2014

Reg. gen. 318 - Reg. part. 41

Quota: 1/2

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.638,98

Spese: € 8.160,28

Interessi: € 4.200,73

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 1315

Note: La nota di iscrizione reg. part. 41 del 29/01/2014 viene unita con il numero 13.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/06/2014 rep. 917

Iscritto a Pescia il 30/06/2014

Reg. gen. 2627 - Reg. part. 339

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.364,02

Spese: € 5.107,88

Interessi: € 1.528,10

Percentuale interessi: 6,09 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/06/2014

N° repertorio: 917

Note: La nota di iscrizione reg. part. 339 del 30/06/2014 viene unita con il numero 14.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 10/07/2014 rep. 1105

Iscritto a Pescia il 11/07/2014

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 381

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.268,02

Spese: € 4.273,93

Interessi: € 458,05

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 10/07/2014

N° repertorio: 1105

Note: La nota di iscrizione reg. part. 381 del 11/07/2014 viene unita alla presente con il numero 15.

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Pescia il 11/04/2016

Reg. gen. 1355 - Reg. part. 266

Quota: 1/1

Importo: € 464.811,20

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 232.405,60

Percentuale interessi: 12,00 %

Rogante: notaio Coppola Bottazzi Claudia di Pescia

Data: 15/04/1996

N° repertorio: 1853

N° raccolta: 654

Note: La nota di iscrizione reg. part. 266 del 11/04/2016 in rinnovazione alla precedente ipoteca volontaria Reg. Gen. 1569 e Reg. Part. 297 del 19/4/1996 vengono unite con il numero 16

Trascrizioni

- **atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 17/09/1987, rep. 47310**
Trascritto a Pescia il 01/10/1987
Reg. gen. 3286 - Reg. part. 2168
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La nota di trascrizione Reg. Part. 2168 del 01/10/1987 viene unita con il n. 17 (formalità NON PREGIUDIZIEVOLE).
- **atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 15/07/1988 rep. 48619**
Trascritto a Pescia il 20/07/1988
Reg. gen. 2791 - Reg. part. 1845
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La nota di trascrizione Reg. Part. 1845 del 20/07/1988 viene unita con il numero 18 (formalità NON PREGIUDIZIEVOLE).
- **atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 15/02/1990 rep. 51177**
Trascritto a Pescia il 21/02/1990
Reg. gen. 715 - Reg. part. 498
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: La nota di trascrizione Reg. Part. 498 del 21/02/1990 vien unita con il n. 19 (formalità NON PREGIUDIZIEVOLE).
- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 24/06/2014 rep. 3212**
Trascritto a Pescia il 16/07/2014
Reg. gen. 2981 - Reg. part. 2354
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione Reg. Part. 2354 del 16/07/2014 viengono uniti con il numero 20.
- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 03/04/2014 rep. 1738**



Trascritto a Pescia il 21/07/2014
Reg. gen. 3028 - Reg. part. 2376
Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione reg. part. 2376 del 21/07/2014 vengono uniti con il numero 21.

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione di beni**

Iscritto a Pescia il 31/12/2004
Reg. gen. 8101 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

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

Note: Con la domanda di annotazione riferita alla Iscrizione Reg. Part. 297/1996 (alla quale ha fatto seguito l'ipoteca in rinnovazione Reg. Part. 266/2016) sono stati liberati i seguenti beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dai mappali: - n. 231 sub. 7 (C/6); - n. 231 sub. 8 (A/3); ed al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 1143. La domanda di annotazione reg. part. 1360 del 31/12/2004 viene unita con il numero 22.

- **atto di modifica**

Iscritto a Pescia il 26/10/2011

Reg. gen. 4515 - Reg. part. 803

Quota: 1/1

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

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

Note: L'atto di modifica concerne la proroga della durata dell'ammortamento del mutuo per ulteriori 10 anni con scadenza finale al 30/06/2035 è riferita alla Iscrizione Reg. Part. 35/2009. La domanda di annotazione reg. part. 803 del 26/10/2011 viene unita con il numero 23.

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte della Conservatoria dei RR.II. di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 24 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** con aggiornamento alla data del 27/02/2018.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -sezione distaccata di Pescia aggiornate al 27/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto pubblico di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 15/01/2009
Reg. gen. 183 - Reg. part. 35
Quota: 1/1
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00
Spese: € 171.980,00
Interessi: € 58.020,00
Percentuale interessi: 5,409 %
Rogante: notaio Lenzi Raffaele
Data: 30/12/2008
N° repertorio: 54122
N° raccolta: 30210
Note: L'atto di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 30/12/2008 rep. 54122/30210 e la nota di iscrizione reg. part. 35 del 15/01/2009 vengono uniti con il numero 9.
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 03/09/2009
Reg. gen. 4416 - Reg. part. 1109
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 3,05 %
Rogante: notaio Lenzi Raffaele
Data: 28/08/2009
N° repertorio: 55367
N° raccolta: 31124
Note: L'atto pubblico di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Lenzi Raffaele di Montecatini Terme in data 28/08/2009 rep. 55367/31124 e la nota di iscrizione reg. part. 1109 del 03/09/2009 vengono uniti con il numero 10.
- **ipoteca legale** derivante da 0300 ruolo (art. 77 del DPR n. 602/1973)
Iscritto a Pescia il 13/12/2013
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 723
Quota: 1/2
Importo: € 68.097,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.048,74
Rogante: EQUITALE CENTRO S.P.A.

Data: 09/12/2013
N° repertorio: 303
N° raccolta: 8913

Note: La nota di iscrizione reg. part. 723 del 13/12/2013 viene unita con il numero 11.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pescia il 29/01/2014

Reg. gen. 319 - Reg. part. 42

Quota: 1/2

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.570,92

Spese: € 5.655,18

Interessi: € 1.773,90

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 1315

Note: La nota di iscrizione reg. part. 42 del 29/01/2014 viene unita con il numero 12.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pescia il 29/01/2014

Reg. gen. 318 - Reg. part. 41

Quota: 1/2

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.638,98

Spese: € 8.160,28

Interessi: € 4.200,73

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 1315

Note: La nota di iscrizione reg. part. 41 del 29/01/2014 viene unita con il numero 13.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/06/2014 rep. 917

Iscritto a Pescia il 30/06/2014

Reg. gen. 2627 - Reg. part. 339

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.364,02

Spese: € 5.107,88

Interessi: € 1.528,10

Percentuale interessi: 6,09 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/06/2014

N° repertorio: 917

Note: La nota di iscrizione reg. part. 339 del 30/06/2014 viene unita con il numero 14.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 10/07/2014 rep. 1105

Iscritto a Pescia il 11/07/2014

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 381

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.268,02

Spese: € 4.273,93

Interessi: € 458,05

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 10/07/2014

N° repertorio: 1105

Note: La nota di iscrizione reg. part. 381 del 11/07/2014 viene unita alla presente con il numero 15.

Trascrizioni

- **atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 17/09/1987, rep. 47310**

Trascritto a Pescia il 01/10/1987

Reg. gen. 3286 - Reg. part. 2168

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione Reg. Part. 2168 del 01/10/1987 viene unita con il n. 17 (formalità NON PREGIUDIZIEVOLE).

- **atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 15/07/1988 rep. 48619**

Trascritto a Pescia il 20/07/1988

Reg. gen. 2791 - Reg. part. 1845

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione Reg. Part. 1845 del 20/07/1988 viene unita con il numero 18 (formalità NON PREGIUDIZIEVOLE).

- **atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 15/02/1990 rep. 51177**

Trascritto a Pescia il 21/02/1990

Reg. gen. 715 - Reg. part. 498

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione Reg. Part. 498 del 21/02/1990 vien unita con il n. 19 (formalità NON PREGIUDIZIEVOLE).

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 24/06/2014 rep. 3212**

Trascritto a Pescia il 16/07/2014

Reg. gen. 2981 - Reg. part. 2354

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione Reg. Part. 2354 del 16/07/2014 vengono uniti con il numero 20.

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 03/04/2014 rep. 1738**

Trascritto a Pescia il 21/07/2014

Reg. gen. 3028 - Reg. part. 2376

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione reg. part. 2376 del 21/07/2014 vengono uniti con il numero 21.

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione di beni**

Iscritto a Pescia il 31/12/2004

Reg. gen. 8101 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

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

Note: Con la domanda di annotazione riferita alla Iscrizione Reg. Part. 297/1996 (alla quale ha fatto seguito l'ipoteca in rinnovazione Reg. Part. 266/2016) sono stati liberati i seguenti beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dai mappali: - n. 231 sub. 7 (C/6); - n. 231 sub. 8 (A/3); ed al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 1143. La domanda di annotazione reg. part. 1360 del 31/12/2004 viene unita con il numero 22.

- **atto di modifica**

Iscritto a Pescia il 26/10/2011

Reg. gen. 4515 - Reg. part. 803

Quota: 1/1

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

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

Note: L'atto di modifica concerne la proroga della durata dell'ammortamento del mutuo per ulteriori 10 anni con scadenza finale al 30/06/2035 ed è riferita alla Iscrizione Reg. Part. 35/2009. La domanda di annotazione reg. part. 803 del 26/10/2011 viene unita con il numero 23.

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte della Conservatoria dei RR.II. di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 24 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** con aggiornamento alla data del 27/02/2018.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia - sezione distaccata di Pescia aggiornate al 27/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto pubblico di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 15/01/2009
Reg. gen. 183 - Reg. part. 35
Quota: 1/1
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00
Spese: € 171.980,00
Interessi: € 58.020,00
Percentuale interessi: 5,409 %
Rogante: notaio Lenzi Raffaele
Data: 30/12/2008
N° repertorio: 54122
N° raccolta: 30210
Note: L'atto di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 30/12/2008 rep. 54122/30210 e la nota di iscrizione reg. part. 35 del 15/01/2009 vengono uniti con il numero 9.
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 03/09/2009
Reg. gen. 4416 - Reg. part. 1109
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 3,05 %
Rogante: notaio Lenzi Raffaele
Data: 28/08/2009
N° repertorio: 55367
N° raccolta: 31124
Note: L'atto pubblico di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Lenzi Raffaele di Montecatini Terme in data 28/08/2009 rep. 55367/31124 e la nota di iscrizione reg. part. 1109 del 03/09/2009 vengono uniti con il numero 10.
- **ipoteca legale** derivante da 0300 ruolo (art. 77 del DPR n. 602/1973)
Iscritto a Pescia il 13/12/2013
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 723
Quota: 1/2

Importo: € 68.097,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.048,74

Rogante: EQUITALLIA CENTRO S.P.A.

Data: 09/12/2013

N° repertorio: 303

N° raccolta: 8913

Note: La nota di iscrizione reg. part. 723 del 13/12/2013 viene unita con il numero 11.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pescia il 29/01/2014

Reg. gen. 319 - Reg. part. 42

Quota: 1/2

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.570,92

Spese: € 5.655,18

Interessi: € 1.773,90

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 1315

Note: La nota di iscrizione reg. part. 42 del 29/01/2014 viene unita con il numero 12.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pescia il 29/01/2014

Reg. gen. 318 - Reg. part. 41

Quota: 1/2

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.638,98

Spese: € 8.160,28

Interessi: € 4.200,73

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 1315

Note: La nota di iscrizione reg. part. 41 del 29/01/2014 viene unita con il numero 13.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/06/2014 rep. 917

Iscritto a Pescia il 30/06/2014

Reg. gen. 2627 - Reg. part. 339

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.364,02

Spese: € 5.107,88

Interessi: € 1.528,10

Percentuale interessi: 6,09 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/06/2014

N° repertorio: 917

Note: La nota di iscrizione reg. part. 339 del 30/06/2014 viene unita con il numero 14.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 10/07/2014 rep. 1105

Iscritto a Pescia il 11/07/2014

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 381

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.268,02

Spese: € 4.273,93

Interessi: € 458,05

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 10/07/2014

N° repertorio: 1105

Note: La nota di iscrizione reg. part. 381 del 11/07/2014 viene unita alla presente con il numero 15.

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Pescia il 11/04/2016

Reg. gen. 1355 - Reg. part. 266

Quota: 1/1

Importo: € 464.811,20

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 232.405,60

Percentuale interessi: 12,00 %

Rogante: notaio Coppola Bottazzi Claudia di Pescia

Data: 15/04/1996

N° repertorio: 1853

N° raccolta: 654

Note: La nota di iscrizione reg. part. 266 del 11/04/2016 in rinnovazione alla precedente ipoteca volontaria Reg. Gen. 1569 e Reg. Part. 297 del 19/4/1996 vengono unite con il numero 16

Trascrizioni

- **atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 17/09/1987, rep. 47310**

Trascritto a Pescia il 01/10/1987

Reg. gen. 3286 - Reg. part. 2168

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione Reg. Part. 2168 del 01/10/1987 viene unita con il n. 17 (formalità NON PREGIUDIZIEVOLE).

- **atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 15/07/1988 rep. 48619**

Trascritto a Pescia il 20/07/1988

Reg. gen. 2791 - Reg. part. 1845

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione Reg. Part. 1845 del 20/07/1988 viene unita con il numero 18 (formalità NON PREGIUDIZIEVOLE).

- **atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 15/02/1990 rep. 51177**

Trascritto a Pescia il 21/02/1990

Reg. gen. 715 - Reg. part. 498

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione Reg. Part. 498 del 21/02/1990 viene unita con il n. 19 (formalità NON PREGIUDIZIEVOLE).

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 24/06/2014 rep. 3212**

Trascritto a Pescia il 16/07/2014

Reg. gen. 2981 - Reg. part. 2354

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione Reg. Part. 2354 del 16/07/2014 vengono uniti con il numero 20.

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 03/04/2014 rep. 1738**

Trascritto a Pescia il 21/07/2014

Reg. gen. 3028 - Reg. part. 2376

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione reg. part. 2376 del 21/07/2014 vengono uniti con il numero 21.

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione di beni**

Iscritto a Pescia il 31/12/2004

Reg. gen. 8101 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

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

Note: Con la domanda di annotazione riferita alla Iscrizione Reg. Part. 297/1996 (alla quale ha fatto seguito l'ipoteca in rinnovazione Reg. Part. 266/2016) sono stati liberati i seguenti beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dai mappali: - n. 231 sub. 7 (C/6); - n. 231 sub. 8 (A/3); ed al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di

mappa 96 dal mappale n. 1143. La domanda di annotazione reg. part. 1360 del 31/12/2004 viene unita con il numero 22.

- **atto di modifica**

Iscritto a Pescia il 26/10/2011

Reg. gen. 4515 - Reg. part. 803

Quota: 1/1

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

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

Note: L'atto di modifica concerne la proroga della durata dell'ammortamento del mutuo per ulteriori 10 anni con scadenza finale al 30/06/2035 ed è riferito alla Iscrizione Reg. Part.

35/2009. La domanda di annotazione reg. part. 803 del 26/10/2011 viene unita con il numero 23.

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte della Conservatoria dei RR.II. di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 24 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** con aggiornamento alla data del 27/02/2018.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -sezione distaccata di Pescia aggiornate al 27/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto pubblico di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 09/09/2004

Reg. gen. 5423 - Reg. part. 1337

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 4,225 %

Rogante: notaio Mantellassi Elena di Monsummano Terme

Data: 07/09/2004

N° repertorio: 23851

Note: L'ipoteca volontaria relativamente alle due unità immobiliari costituenti il bene n. 4, colpisce erroneamente le quote di proprietà spettanti ai soggetti eseguiti per le motivazioni

esposte ai paragrafi "corrispondenza catastale" e "provenienze ventennali" che precedono. La nota di iscrizione reg. part. 1337 del 09/09/2004 viene unita con il numero 53.

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 03/09/2009

Reg. gen. 4416 - Reg. part. 1109

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Percentuale interessi: 3,05 %

Rogante: notaio Lenzi Raffaele

Data: 28/08/2009

N° repertorio: 55367

N° raccolta: 31124

Note: L'ipoteca volontaria relativamente alle due unità immobiliari costituenti il bene n. 4, colpisce erroneamente le quote di proprietà spettanti ai soggetti esegutati per le motivazioni esposte ai paragrafi "corrispondenza catastale" e "provenienze ventennali" che precedono. L'atto pubblico di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Lenzi Raffaele di Montecatini Terme in data 28/08/2009 rep. 55367/31124 e la nota di iscrizione reg. part. 1109 del 03/09/2009 vengono uniti con il numero 10.

- **ipoteca legale** derivante da 0300 ruolo (art. 77 del DPR n. 602/1973)

Iscritto a Pescia il 13/12/2013

Reg. gen. 4130 - Reg. part. 723

Quota: 1/2

Importo: € 68.097,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.048,74

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 09/12/2013

N° repertorio: 303

N° raccolta: 8913

Note: L'ipoteca legale relativamente alle due unità immobiliari costituenti il bene n. 4, colpisce erroneamente le quote di proprietà spettanti ai soggetti esegutati per le motivazioni esposte ai paragrafi "corrispondenza catastale" e "provenienze ventennali" che precedono. La nota di iscrizione reg. part. 723 del 13/12/2013 viene unita con il numero 11.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pescia il 29/01/2014

Reg. gen. 319 - Reg. part. 42

Quota: 1/2

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.570,92

Spese: € 5.655,18

Interessi: € 1.773,90

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 1315

Note: L'ipoteca giudiziale relativamente alle due unità immobiliari costituenti il bene n. 4, colpisce erroneamente le quote di proprietà spettanti ai soggetti eseguiti per le motivazioni esposte ai paragrafi "corrispondenza catastale" e "provenienze ventennali" che precedono. La nota di iscrizione reg. part. 42 del 29/01/2014 viene unita con il numero 12.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pescia il 29/01/2014

Reg. gen. 318 - Reg. part. 41

Quota: 1/2

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.638,98

Spese: € 8.160,28

Interessi: € 4.200,73

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 1315

Note: L'ipoteca giudiziale relativamente alle due unità immobiliari costituenti il bene n. 4, colpisce erroneamente le quote di proprietà spettanti a ciascuno dei due soggetti eseguiti per le motivazioni esposte ai paragrafi "corrispondenza catastale" e "provenienze ventennali" che precedono. La nota di iscrizione reg. part. 41 del 29/01/2014 viene unita con il numero 13.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/06/2014 rep. 917

Iscritto a Pescia il 30/06/2014

Reg. gen. 2627 - Reg. part. 339

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.364,02

Spese: € 5.107,88

Interessi: € 1.528,10

Percentuale interessi: 6,09 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/06/2014

N° repertorio: 917

Note: L'ipoteca giudiziale relativamente alle due unità immobiliari costituenti il bene n. 4, colpisce erroneamente le quote di proprietà spettanti ai soggetti eseguiti per le motivazioni esposte ai paragrafi "corrispondenza catastale" e "provenienze ventennali" che precedono. La nota di iscrizione reg. part. 339 del 30/06/2014 viene unita con il numero 14.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 10/07/2014 rep. 1105

Iscritto a Pescia il 11/07/2014

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 381

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.268,02

Spese: € 4.273,93

Interessi: € 458,05

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 10/07/2014

N° repertorio: 1105

Note: L'ipoteca giudiziale relativamente alle due unità immobiliari costituenti il bene n. 4, colpisce erroneamente le quote di proprietà spettanti ai soggetti eseguiti per le motivazioni esposte ai paragrafi "corrispondenza catastale" e "provenienze ventennali" che precedono. La nota di iscrizione reg. part. 381 del 11/07/2014 viene unita alla presente con il numero 15.

Trascrizioni

- **atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 17/09/1987, rep. 47310**

Trascritto a Pescia il 01/10/1987

Reg. gen. 3286 - Reg. part. 2168

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione Reg. Part. 2168 del 01/10/1987 viene unita con il n. 17 (formalità NON PREGIUDIZIEVOLE).

- **atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 15/07/1988 rep. 48619**

Trascritto a Pescia il 20/07/1988

Reg. gen. 2791 - Reg. part. 1845

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione Reg. Part. 1845 del 20/07/1988 viene unita con il numero 18 (formalità NON PREGIUDIZIEVOLE).

- **atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 15/02/1990 rep. 51177**

Trascritto a Pescia il 21/02/1990

Reg. gen. 715 - Reg. part. 498

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione Reg. Part. 498 del 21/02/1990 vien unita con il n. 19 (formalità NON PREGIUDIZIEVOLE).

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 03/04/2014 rep. 1738**

Trascritto a Pescia il 21/07/2014

Reg. gen. 3028 - Reg. part. 2376

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare relativamente alle due unità immobiliari costituenti il bene n. 4, colpisce erroneamente le quote di proprietà spettanti ai soggetti eseguiti per le motivazioni esposte ai paragrafi "corrispondenza catastale" e "provenienze ventennali" che

precedono. Il pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione reg. part. 2376 del 21/07/2014 vengono uniti con il numero 21.

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione di beni**

Iscritto a Pescia il 31/12/2004

Reg. gen. 8101 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

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

Note: Con la domanda di annotazione riferita alla Iscrizione Reg. Part. 297/1996 (alla quale ha fatto seguito l'ipoteca in rinnovazione Reg. Part. 266/2016) sono stati liberati i seguenti beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dai mappali: - n. 231 sub. 7 (C/6); - n. 231 sub. 8 (A/3); ed al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 1143. La domanda di annotazione reg. part. 1360 del 31/12/2004 viene unita con il numero 22.

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte della Conservatoria dei RR.II. di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 24 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** con aggiornamento alla data del 27/02/2018.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -sezione distaccata di Pescia aggiornate al 27/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto pubblico di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 09/09/2004

Reg. gen. 5423 - Reg. part. 1337

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Percentuale interessi: 4,225 %

Rogante: notaio Mantellassi Elena di Monsummano Terme

Data: 07/09/2004

N° repertorio: 23851

Note: La nota di iscrizione reg. part. 1337 del 09/09/2004 viene unita con il numero 53.

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 03/09/2009

Reg. gen. 4416 - Reg. part. 1109

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Percentuale interessi: 3,05 %

Rogante: notaio Lenzi Raffaele

Data: 28/08/2009

N° repertorio: 55367

N° raccolta: 31124

Note: L'atto pubblico di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Lenzi Raffaele di Montecatini

Terme in data 28/08/2009 rep. 55367/31124 e la nota di iscrizione reg. part. 1109 del

03/09/2009 vengono uniti con il numero 10.

- **ipoteca legale** derivante da 0300 ruolo (art. 77 del DPR n. 602/1973)

Iscritto a Pescia il 13/12/2013

Reg. gen. 4130 - Reg. part. 723

Quota: 1/2

Importo: € 68.097,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.048,74

Rogante: EQUITANIA CENTRO S.P.A.

Data: 09/12/2013

N° repertorio: 303

N° raccolta: 8913

Note: La nota di iscrizione reg. part. 723 del 13/12/2013 viene unita con il numero 11.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pescia il 29/01/2014

Reg. gen. 318 - Reg. part. 41

Quota: 1/2

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.638,98

Spese: € 8.160,28

Interessi: € 4.200,73

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 1315

Note: La nota di iscrizione reg. part. 41 del 29/01/2014 viene unita con il numero 13.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/06/2014 rep. 917

Iscritto a Pescia il 30/06/2014

Reg. gen. 2627 - Reg. part. 339

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.364,02

Spese: € 5.107,88

Interessi: € 1.528,10

Percentuale interessi: 6,09 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/06/2014

N° repertorio: 917

Note: La nota di iscrizione reg. part. 339 del 30/06/2014 viene unita con il numero 14.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 10/07/2014 rep. 1105

Iscritto a Pescia il 11/07/2014

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 381

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.268,02

Spese: € 4.273,93

Interessi: € 458,05

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 10/07/2014

N° repertorio: 1105

Note: La nota di iscrizione reg. part. 381 del 11/07/2014 viene unita alla presente con il numero 15.

Trascrizioni

- **atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 17/09/1987, rep. 47310**

Trascritto a Pescia il 01/10/1987

Reg. gen. 3286 - Reg. part. 2168

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione Reg. Part. 2168 del 01/10/1987 viene unita con il n. 17 (formalità NON PREGIUDIZIEVOLE).

- **atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 15/07/1988 rep. 48619**

Trascritto a Pescia il 20/07/1988

Reg. gen. 2791 - Reg. part. 1845

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione Reg. Part. 1845 del 20/07/1988 viene unita con il numero 18 (formalità NON PREGIUDIZIEVOLE).

- **atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 15/02/1990 rep. 51177**

Trascritto a Pescia il 21/02/1990

Reg. gen. 715 - Reg. part. 498

Quota: 1/1

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

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

Note: La nota di trascrizione Reg. Part. 498 del 21/02/1990 vien unita con il n. 19 (formalità NON PREGIUDIZIEVOLE).

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 03/04/2014 rep. 1738**

Trascritto a Pescia il 21/07/2014

Reg. gen. 3028 - Reg. part. 2376

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione reg. part. 2376 del 21/07/2014 vengono uniti con il numero 21.

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione di beni**

Iscritto a Pescia il 31/12/2004

Reg. gen. 8101 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

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

Note: Con la domanda di annotazione riferita alla Iscrizione Reg. Part. 297/1996 (alla quale ha fatto seguito l'ipoteca in rinnovazione Reg. Part. 266/2016) sono stati liberati i seguenti beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dai mappali: - n. 231 sub. 7 (C/6); - n. 231 sub. 8 (A/3); ed al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 1143. La domanda di annotazione reg. part. 1360 del 31/12/2004 viene unita con il numero 22.

Oneri di cancellazione

Da liquidare da parte della Conservatoria dei RR.II. di Pescia in base alle tariffe vigenti all'epoca della emissione del Decreto di Trasferimento.

Con il n. 24 unisce gli elenchi sintetici delle formalità rilevate a carico dei signori **** Omissis **** e **** Omissis **** con aggiornamento alla data del 27/02/2018.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

Il fabbricato ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia all'interno delle zone territoriali omogenee "E" disciplinate dall'art. 59 delle NTA e precisamente nella sottozona "E3F_CI" - agricola speciale di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica per la commercializzazione della produzione, disciplinata dall'art. 64 delle NTA, compresa nei "corridoi infrastrutturali", disciplinati dall'art. 13 delle NTA.

Lo scrivente allega:

- con il numero 25 un estratto della cartografia del Piano Regolatore Generale con stralcio delle NTA;
- con il numero 26 il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 31/2018 rilasciato dal Comune di Pescia in data 09/03/2018.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

Il fabbricato ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia all'interno delle zone territoriali omogenee "E" disciplinate dall'art. 59 delle NTA e precisamente nella sottozona "E3F_CI" - agricola speciale di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica per la commercializzazione della produzione, disciplinata dall'art. 64 delle NTA, compresa nei "corridoi infrastrutturali", disciplinati dall'art. 13 delle NTA.

Lo scrivente allega:

- con il numero 25 un estratto della cartografia del Piano Regolatore Generale con stralcio delle NTA;
- con il numero 26 il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 31/2018 rilasciato dal Comune di Pescia in data 09/03/2018.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

Il terreno ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia nelle zone territoriali omogenee "E" disciplinate dall'art. 59 delle NTA e precisamente in parte nella sottozona "E3F_CI" - agricole speciali di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica per la commercializzazione della produzione, disciplinata dall'art. 64 delle NTA, compresa nei "corridoi infrastrutturali", disciplinati dall'art. 13 delle NTA, ed in parte "E3F" - agricole speciali di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica per la commercializzazione della produzione, disciplinata dall'art. 64 delle NTA.

Lo scrivente allega:

- con il numero 25 un estratto della cartografia del Piano Regolatore Generale con stralcio delle NTA;
- con il numero 26 il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 31/2018 rilasciato dal Comune di Pescia in data 09/03/2018.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

Il fabbricato ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia nelle zone territoriali omogenee "E" disciplinate dall'art. 59 delle NTA e precisamente nella sottozona "E3F" - agricole speciali di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica per la commercializzazione della produzione, disciplinata dall'art. 64 delle NTA.

Lo scrivente allega:

- con il numero 25 un estratto della cartografia del Piano Regolatore Generale con stralcio delle NTA;
- con il numero 26 il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 31/2018 rilasciato dal Comune di Pescia in data 09/03/2018.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

Il terreno ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia nelle zone territoriali omogenee "E" disciplinate dall'art. 59 delle NTA e precisamente nella sottozona "E3F" - agricole speciali di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica per la commercializzazione della produzione, disciplinata dall'art. 64 delle NTA.

Lo scrivente allega:

- con il numero 25 un estratto della cartografia del Piano Regolatore Generale con stralcio delle NTA;
- con il numero 26 il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 31/2018 rilasciato dal Comune di Pescia in data 09/03/2018.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

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

Gli accertamenti svolti presso il Comune di Pescia hanno permesso di rilevare che unica pratica edilizia presente negli archivi è rappresentata dalla Denuncia di Inizio Attività prot. 21742 del 5/12/2000 (protocollo n. 5499 Servizi Tecnici e protocollo n. 211/b del 7/12/2000 U.O. Urbanistica) unita con il n. 27, per le esecuzioni di interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento degli intonaci esterni, nella rimozione del manto di copertura in tegole marsigliesi, nella posa in opera di guaina impermeabilizzante e del nuovo manto in tegole portoghesi.

Per quanto concerne la corte circostante il fabbricato, contraddistinta dal mappale n. 231 sub. 3, comune a tutte le unità immobiliari che costituiscono i beni n. 1 - 2 et 4, è stata rintracciata una sola pratica edilizia relativa alla Denuncia di Inizio Attività prot. 11029 del 26/05/1995 (prot. 2070 del 29/05/1995) unita con il n. 28, relativa a lavori di riparazione del muretto di recinzione ed alla posa in opera di rete metallica in via Sferrato.

Per entrambe le due pratiche edilizie sopra menzionate non sono state rintracciate le comunicazioni di inizio e fine lavori.

Pertanto in mancanza di precedenti edilizi presso l'archivio del Comune di Pescia, e trattandosi di fabbricato "ex rurale" non esistono neppure planimetrie catastali precedenti a quelli di accampionamento al catasto Fabbricati (avvenuto soltanto in data 27/05/2004) attualmente in visura, ne consegue una concreta impossibilità a poter effettuare ogni e qualsiasi verifica in ordine alla regolarità edilizia ed urbanistica delle due unità immobiliari che costituiscono il fabbricato rurale.

Pertanto lo stesso dovrà essere posto in vendita e quindi alienato senza alcuna garanzia in ordine alla regolarità edilizia ed urbanistica, con la sola precisazione che:

- la costruzione è antecedente al 01/09/1967;
- risulta sprovvista del Permesso di Abitabilità/Agibilità;
- la destinazione d'uso catastale è quella di abitazione di tipo economico, mentre la destinazione d'uso edilizia ed urbanistica è ancora oggi quella di abitazione "rurale".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

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

Gli accertamenti svolti presso il Comune di Pescia (PT) hanno permesso di rilevare quanto segue:

* il fabbricato agricolo ha formato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in base alla Denuncia di Inizio Attività prot. 5078 del 01/03/2005 (n. 97/D/05), con comunicazione inizio lavori prot. 8129 del 05/04/2005 e fine lavori ed Attestazione di Conformità prot. n. 9012 del 14/04/2005 il tutto unito con il n. 34;

* in data 13/07/2005 al n. 17441 di protocollo generale e 14/07/2005 al n. 192 di protocollo SUAP, è stata presentata l'Attestazione di Agibilità n. 509/2005 redatta dal tecnico incaricato **** Omissis ****, unita con il n. 35.

Per quanto concerne la corte circostante il fabbricato, contraddistinta dal mappale n. 231 sub. 3, come a tutte le unità immobiliari che costituiscono i beni n. 1 - 2 et 4, è stata rintracciata una sola pratica edilizia relativa alla Denuncia di Inizio Attività prot. 11029 del 26/05/1995 (prot. 2070 del 29/05/1995) unita con il n. 28, relativa a lavori di riparazione del muretto di recinzione ed alla posa in opera di rete metallica in via Sferrato.

Da un confronto tra il contenuto della documentazione acquisita presso il Comune di Pescia (PT) e l'Agenzia delle Entrate - ufficio Provinciale di Pistoia (Catasto) con quanto effettivamente riscontrato in loco, lo scrivente è del parere che il solo fabbricato agricolo di remota costruzione ad uso magazzino / deposito articolato su due piani fuori terra possa ritenersi regolare, essendo stato costruito in epoca remota, mentre gli ulteriori manufatti realizzati con materiali eterogenei in epoca più recente (ufficio e locale motori) debbano ritenersi realizzati abusivamente e come tali dovranno essere demoliti.

Pertanto dell'esistenza degli stessi non verrà tenuto conto in alcun modo in sede di determinazione del valore commerciale attuale del bene n. 2.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

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

Gli accertamenti svolti presso il Comune di Pescia (PT) hanno permesso di rilevare quanto segue:

* In data 7/3/1990 è stata rilasciata dal Comune di Pescia la Concessione Edilizia n. 33 (protocollo generale n. 14742/89 P.E. n. 9143) per la ristrutturazione / sostituzione delle serre esistenti, previa stipula dell'atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi di Pescia in data 15/02/1990 rep. 51177 fascicolo n. 17280, registrato a Pescia il 22/2/1990 al n. 232 serie I° ed ivi trascritto in data 21/2/1990 al n. 715 di registro Particolare, il tutto unito con il n. 41.

* il fabbricato agricolo ha formato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in base alla Denuncia di Inizio Attività prot. 5078 del 01/03/2005 (n. 97 /D/05), con comunicazione inizio lavori prot. 8129 del 05/04/2005 e fine lavori ed Attestazione di Conformità prot. n. 9012 del 14/04/2005 il tutto unito con il n. 34.

In particolare i lavori alle serre sono consistiti nel rifacimento della pavimentazione interna, sostituzione dei vetri, posa in opera di ombreggiante interno ed esterno oltre al rifacimento dell'impianto elettrico.

* In data 13/07/2005 al n. 17441 di protocollo generale e 14/07/2005 al n. 192 di protocollo SUAP, è stata presentata l'Attestazione di Agibilità n. 509/2005 redatta dal tecnico incaricato **** Omissis ****, unita con il n. 35.

* In data 13/12/2005 al n. 30145 di protocollo generale del Comune di Pescia è stata presentata una richiesta di Permesso di Costruire che ha dato origine alla Pratica Edilizia PC 83-2005, (allegata con il n. 42) per la demolizione delle serre di tipo permanente e la realizzazione di numero sei case a schiera per complessive n. 16 unità immobiliari di civile abitazione. La pratica edilizia dopo numerose integrazioni ha ottenuto il diniego ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241/1990 da parte del Comune di Pescia con la seguente motivazione:

"Dato atto che dalla data del 02/12/2008 prot. n. 30404 ad oggi per la pratica di cui in oggetto non sono pervenute comunicazioni e proposte che consentissero il superamento dei pareri negativi e delle normative in contrasto con l'intervento proposto.

Con la presente la informiamo che l'intervento non è ammissibile e per quanto indicato nella determina di cui sopra, essendo trascorsi oltre 90 gg. dall'ultima integrazione/richiesta, si provvederà

ad archiviare la relativa pratica".

Per quanto concerne la corte circostante il fabbricato, contraddistinta dal mappale n. 231 sub. 3, comune a tutte le unità immobiliari che costituiscono i beni n. 1 - 2 et 4, è stata rintracciata una sola pratica edilizia relativa alla Denuncia di Inizio Attività prot. 11029 del 26/05/1995 (prot. 2070 del 29/05/1995) unita con il n. 28, relativa a lavori di riparazione del muretto di recinzione ed alla posa in opera di rete metallica in via Sferrato.

Da un confronto tra il contenuto della documentazione acquisita presso il Comune di Pescia (PT) con quanto effettivamente riscontrato in loco e risultante dall'elaborato grafico schematico unito con il n. 1 è stato possibile rilevare che sussistono alcune difformità relative alle serre di tipo permanente, mentre quelle di tipo stagionale già installate ai sensi della L.R. n. 25/1997, dovranno essere completamente rimosse.

Il costo per la regolarizzazione edilizia dei beni con una richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. n. 65/2014, per la regolarizzazione catastale e per lo smantellamento delle serre di tipo stagionale, pari a complessivi Euro 15.000,00 verrà portato in detrazione dal valore commerciale attuale del bene n. 3.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

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

Gli accertamenti svolti presso il Comune di Pescia hanno permesso di rilevare che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 199 del 24/10/1987 (protocollo generale n. 3152 - P.E. n. 6436) per ampliamento di annesso agricolo, regolata da atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 17/09/1987 rep. 47310 fasc. 16447, il tutto unito con il n. 54;
- Concessione Edilizia n. 23 del 1/2/1988 (protocollo generale n. 18583 - P.E. n. 7223) per ampliamento annesso agricolo, quale variante alla C.E. n. 199 del 24/10/1987, unita con il n. 55;
- Concessione Edilizia n. 170 del 02/09/1988 (protocollo generale n. 3395 - P.E. n. 7560) per ampliamento e sopraelevazione fabbricato colonico con realizzazione nuova unità immobiliare abitativa, regolata da atto d'obbligo ricevuto dal notaio Carlo Bellandi in data 15/07/1988 rep. 48619 fascicolo n. 16768, il tutto unito con il n. 56;

- Concessione Edilizia n. 167 del 30/08/1990 (protocollo generale 10369 - P.E. n. 9869) per ampliamento e sopraelevazione fabbricato colonico con realizzazione nuova unità immobiliare abitativa, quale variante alla C.E. n. 170 del 02/09/1988, unita con il n. 57;
- Permesso di Abitabilità / Agibilità del 12/05/1992, prot. Gen. 6287/92 U.O. Urbanistica, relativa all'intero fabbricato rurale che costituisce il bene n. 4, comprendente perciò sia la rimessa (mappale n. 231 sub. 7) che l'abitazione rurale (mappale n. 231 sub. 8) unito con il n. 58.

Sulla base degli accertamenti effettuato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pistoia non è emersa l'esistenza di pratiche strutturali, per la costruzione, ampliamento e sopraelevazione del fabbricato.

Con il n. 59 viene unito l'Attestato di Prestazione Energetica riferito al bene n. 4.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo scrivente ha operato un confronto tra quanto rappresentato nelle tavole progettuali allegate alle pratiche edilizie in precedenza menzionate con quanto effettivamente riscontrato in loco e restituito graficamente nell'elaborato in scala 1:100 (già allegato con il n. 1) ed ha potuto rilevare in tale modo che sussistono alcune difformità sia di sagoma che prospettiche ed interne distributive.

Alcune di esse risulterebbero rientrare entro le tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. n. 65/2014 ovvero nei disposti del Decreto Legislativo n. 115/2008, mentre le restanti potranno essere regolarizzate con una richiesta di Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale n. 65/2014 il cui costo per spese tecniche, sanzioni etc, comprensivo delle attività catastali, pari a circa Euro 6.000,00 verrà portato in detrazione rispetto al valore di stima.

Pertanto l'immobile dovrà essere posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova; conseguentemente tutte le spese occorrenti per la sua regolarizzazione edilizia e catastale e per l'ottenimento del Certificato di Agibilità, restano ad unico ed esclusivo carico della parte che si renderà aggiudicataria del bene.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

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

Gli accertamenti svolti presso il Comune di Pescia hanno permesso di stabilire che le serre di tipo stagionale presenti nell'ambito dell'appezzamento di terreno sono state installate ai sensi della L.R. 25/1997 e pertanto dovranno essere completamente rimosse.

Il costo per lo smantellamento delle serre di tipo stagionale, pari a complessivi Euro 5.000,00 verrà

portato in detrazione del valore commerciale attuale del bene n. 5.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni) sopra intero fabbricato di vecchia costruzione e di origine rurale situato in Comune di Pescia (PT), località Alberghi, via Sferrato nc. 18, comprendente: * unità immobiliare destinata ad abitazione articolata su due piani fuori terra oltre soffitte al piano secondo "sottotetto", internamente composta da: - ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, ripostiglio sottoscala, oltre due cantine aventi accesso esclusivamente dall'esterno, al piano terreno; - due camere da letto, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e disimpegno al piano primo; - tre locali soffitta al piano secondo "sottotetto". I piani terreno e primo sono collegati attraverso scala interna in muratura, mentre il piano secondo è accessibile attraverso scaletta in legno. * unità immobiliare ad uso magazzino/deposito situata sul lato nord, articolata su un solo piano fuori terra, con ricavato all'interno un piccolo servizio igienico. Il fabbricato usufruisce delle parti ed impianti comuni del complesso immobiliare di maggiore consistenza, ai sensi di legge, consuetudine o per destinazione ed in particolare sopra la corte comune circostante che consente l'accesso dalla via Sferrato, in parte gravata da servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo a favore di terzi. I beni sono situati nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo/floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo, nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori. La via Sferrato, che consente l'accesso agli immobili, è una strada vicinale caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili si sviluppa su di un viadotto. Inoltre, sul lato est rispetto agli immobili, sono presenti le arginature in rilevato del Torrente "Pescia di Pescia" notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato. La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale. I beni dovranno essere posti in vendita e quindi trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 231, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 96, Part. 231, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 195.000,00

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima (fabbricato avente caratteristiche costruttive e dimensionali assai diffuse nella zona);
- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del fabbricato utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali. Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile

può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables).

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento.

Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima.

Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.

Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), tutti situati nel Comune di Pescia, di seguito riportati:

*** comparabile 1:**

Fabbricato di abitazione "terratetto" corredato da autorimessa e giardino esclusivi, composto:

- al piano terreno da ingresso, pranzo - soggiorno, cucina, camera e doccia - w.c.;
- al piano primo da quattro camere da letto, bagno, disimpegno notte e terrazzo.

prezzo rilevato: Euro 175.000,00 sconto sull'offerta: 15% sup. convenzionale: mq. 216,00
stato: trascurato

*** comparabile 2:**

Fabbricato di abitazione indipendente, corredato da ampio giardino esclusivo, composto:

- al piano terreno da cantina, locale lavanderia, servizio igienico - w.c., ripostiglio, locale ad uso centrale termica oltre autorimessa;

- al piano primo da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucinotto, tre camere da letto, disimpegno notte e bagno;

- al piano secondo "sottotetto" da locali ad uso soffitta.

prezzo rilevato: Euro 249.000,00 sconto sull'offerta: 15% sup. convenzionale: mq. 276,00
stato: trascurato

* comparabile 3:

Fabbricato di abitazione "terratetto", corredato da giardino esclusivo, composto:

- al piano seminterrato da taverna, locale ad uso lavanderia ed autorimessa;

- al piano terreno da ingresso - soggiorno, cucina - pranzo oltre bagno con antibagno;

- al piano primo da due camere da letto, bagno e terrazze;

- al piano secondo "sottotetto" da locali ad uso soffitta.

prezzo rilevato: Euro 150.000,00 sconto sull'offerta: 15% sup. convenzionale: mq. 150,00
stato: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene, in condizioni di libero mercato in complessivi Euro 195.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 29 le brochure pubblicitarie relative ai 3 comparabili utilizzati, le interrogazioni effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed il Borsino Immobiliare;

- con il n. 30 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fabbricato di abitazione.

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni sopra intero fabbricato agricolo di vecchia costruzione situato in Comune di Pescia (PT) loc. Alberghi via Sferrato nc. 28 articolato su due piani fuori terra e composto da: - locale deposito, ufficio e locale motori al piano terreno; - locale deposito al piano primo "sottotetto", accessibile attraverso botola e scala a pioli, avente solaio di copertura a falde inclinate del tipo "a capanna". Il fabbricato usufruisce delle parti ed impianti comuni del complesso immobiliare di maggiore consistenza, ai sensi di legge, consuetudine o per destinazione ed in particolare sopra la corte comune situata a nord che consente l'accesso dalla via Sferrato ed in parte gravata da servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo a favore di terzi. Il bene è situato nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo / floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori. La via Sferrato che consente l'accesso agli immobili è caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili è costituita da un viadotto. Inoltre sul lato est rispetto agli immobili sono presenti le arginature in rilevato notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato e del Torrente "Pescia di Pescia". La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale. Il bene dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto

espresso rinvio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 231, Sub. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 17.000,00

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima (fabbricato avente caratteristiche costruttive e tipologia diffusa nella zona);

- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del fabbricato utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali. Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);

- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);

- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables).

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento.

Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima.

Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.

Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto

(comparables), tutti situati nel Comune di Pescia, di seguito riportati:

* comparabile 1:

Fabbricato ad uso laboratorio, libero su tre lati, corredato da giardino esclusivo, e composto da locale principale oltre accessori.

prezzo rilevato: Euro 100.000,00 sconto sull'offerta: 25% sup. convenzionale: mq. 156,20 stato: buono

* comparabile 2:

Magazzino/deposito composto da un unico locale con altezza interna di mt. 3,40.

prezzo rilevato: Euro 50.000,00 sconto sull'offerta: 25% sup. convenzionale: mq. 105,00 stato: trascurato

* comparabile 3:

Magazzino - deposito articolato su due piani fuori terra, corredato da ampio giardino circostante, composto:

- al piano terreno da locale cantina;
- al piano primo da due locali principali.

prezzo rilevato: Euro 35.000,00 sconto sull'offerta: 25% sup. convenzionale: mq. 55,00 stato: trascurato

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene, in condizioni di libero mercato, in complessivi Euro 17.000,00.

Lo scrivente unisce:

- con il n. 36 le brochure pubblicitarie relative ai 3 comparabili utilizzati, le interrogazioni effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed il Borsino Immobiliare;
- con il n. 37 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla determinazione del valore commerciale del fabbricato.

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettati ai signori **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni) sopra appezzamento di terreno agrario con superficie catastale di mq. 2511 situato a sud-est rispetto al complesso immobiliare, interessato per la quasi totalità dalla presenza di serre per la lavorazione dei fiori, sia di tipo permanente (con strutture in acciaio e vetri) che di tipo stagionale (con strutture in acciaio e teli in nylon), queste ultime in stato di abbandono. Il bene è situato nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo / floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori. La via Sferrato che consente l'accesso al terreno ed agli ulteriori immobili è caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili è costituita da un viadotto. Inoltre sul lato est rispetto al terreno sono presenti le arginature in rilevato notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato e del Torrente "Pescia di Pescia". La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale. Il terreno dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non

apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 1145, Qualità Serra

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

Valore di stima del bene: € 85.440,00

Per quanto concerne il criterio di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare nel caso in esame la procedura della stima sintetica per comparazione, secondo i dettami fondamentali della dottrina estimativa, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni in oggetto, descritte in precedenza ed in particolare:

- della giacitura e della qualità catastale;
- dell'ubicazione rispetto all'agglomerato urbano;
- della destinazione prevista dallo strumento urbanistico che ne esclude all'attualità la trasformazione urbanistica per attività diverse da quelle agricole;
- della forma topografica del lotto di terreno e della collocazione rispetto a strade comunali;
- della dotazione di opere di urbanizzazione ed infrastrutture;
- della presenza di serre di tipo permanente per l'attività orto - florovivaistica;
- della attuale condizione del micromercato immobiliare locale.

Da informazioni assunte presso primarie agenzie immobiliari e studi professionali che operano nel Comune di Pescia e per esperienza diretta del sottoscritto per terreni simili per consistenza, giacitura, conformazione e destinazione urbanistica a quelli di cui trattasi, tenuto conto della loro collocazione rispetto ai nuclei abitativi e della presenza di serre di tipo permanente, il valore attuale medio di mercato è il seguente:

mq. 2.511 x €/mq. 40,00 = € 100.440,00

Dal suddetto valore dovranno essere detratti Euro 15.000,00 per il costo di regolarizzazione edilizia e catastale e per lo smantellamento delle serre stagionali; pertanto il valore commerciale netto dell'appezzamento di terreno in oggetto risulterà pari ad Euro 85.440,00 (Euro 100.440,00 - Euro 15.000,00).

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni) ed in parte al signor **** Omissis **** a titolo personale (e perciò esclusi dal detto regime patrimoniale della comunione legale) sopra intero fabbricato di origine rurale, edificato in epoca abbastanza recente (inizi anni 1990) situato in Comune di Pescia (PT) località "Alberghi" via Sferrato nc. 2, articolato su due piani fuori terra oltre soffitte non praticabili al piano 2° "sottotetto" comprendente: * unità immobiliare destinata ad abitazione, internamente composta da: - ingresso, vano scala e ripostiglio sottoscala, al piano terreno; - pranzo-soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, cameretta singola, bagno, ripostiglio, disimpegno notte, balcone in aggetto sul lato ovest e terrazza a livello in parte coperta da tettoia sul lato nord, al piano primo; - soffitte al piano 2° sottotetto aventi altezza ridottissima ed accessibili attraverso botola munita di scala retrattile collocata nel soffitto del soggiorno. * Unità immobiliare ad uso rimessa / deposito situata al piano terreno costituita da due ampi locali dotati di tre ampi portoni di accesso carrabile, aventi altezza variabile da mt. 3,95 (per il locale situato a sud) a mt. 3,63 (per il locale situato a nord). Il fabbricato usufruisce delle parti ed impianti comuni del complesso immobiliare di maggiore consistenza, ai sensi di legge, consuetudine o per destinazione ed in particolare sopra la corte comune situata a nord che consente l'accesso dalla via Sferrato, in parte gravata da servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo a favore di terzi. Il bene è situato nella località

"Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo / floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori. La via Sferrato che consente l'accesso agli immobili è caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili è costituita da un viadotto. Inoltre sul lato est rispetto agli immobili sono presenti le arginature in rilevato notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato e del Torrente "Pescia di Pescia". La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale. I beni dovranno essere posti in vendita e quindi trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 231, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 96, Part. 231, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 206.000,00

Nel caso di specie, in considerazione:

- delle caratteristiche e tipologia del bene oggetto di stima (fabbricato avente caratteristiche costruttive e dimensionali assai diffuse nella zona);

- della presenza sul mercato immobiliare locale di un certo numero di immobili da comparare con il bene oggetto di valutazione;

lo scrivente ha determinato il "valore commerciale" del fabbricato utilizzando il procedimento comparativo pluriparametrico denominato Market Comparison Approach, richiamato negli standard estimativi internazionali. Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, etc.);

- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad es.: scadente - normale - ottimo);

- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo, esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa e si procederà alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables).

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Noti i prezzi marginali è possibile effettuare la tabella valutativa e la successiva verifica dei

risultati, procedendo per ciascun comparables del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate; ciò fornisce per ciascun immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Infatti le quotazioni dei comparabili debbono essere "adattate" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione, tenuto conto dei vari fattori di apprezzamento o di deprezzamento.

Va precisato che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima.

Va infine precisato che deve essere verificata l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti possibilmente per non più del 6% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 6% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per le valutazioni immobiliari.

Al fine di poter condurre la valutazione utilizzando il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) lo scrivente ha individuato gli immobili di confronto (comparables), tutti situati nel Comune di Pescia, di seguito riportati:

*** comparabile 1:**

Fabbricato di abitazione, libero su tre lati, articolato su due piani fuori terra oltre piano seminterrato, corredato da giardino esclusivo e pergolato, composto:

- al piano seminterrato da taverna, studio e bagno;
- al piano terreno da ingresso - soggiorno con terrazzo, sala da pranzo e cucina;
- al piano primo da tre camere da letto di cui due con terrazzo e due bagni.

prezzo rilevato: Euro 310.000,00 sconto sull'offerta: 25% sup. convenzionale: mq. 218,00
stato: normale

*** comparabile 2:**

Fabbricato di abitazione articolato su due piani fuori terra, corredato da giardino esclusivo, composto:

- al piano terreno da locale ad uso lavanderia, locale ad uso centrale termica, ripostiglio e taverna al piano terreno;
- al piano primo da cucina con terrazzo, ripostiglio, disimpegno, due camere da letto e bagno.

prezzo rilevato: Euro 240.000,00 sconto sull'offerta: 25% sup. convenzionale: mq. 160,00
stato: normale

*** comparabile 3:**

Fabbricato di abitazione "terratetto", corredato da giardino esclusivo, composto:

- al piano terreno da ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina, servizio igienico - w.c. oltre loggiato;
- al piano primo da tre camere da letto, due bagni e terrazzo.

prezzo rilevato: Euro 240.000,00 sconto sull'offerta: 25% sup. convenzionale: mq. 165,00
stato: normale

Sulla base del metodo di valutazione adottato lo scrivente ha così determinato il valore commerciale del bene, in condizioni di libero mercato in complessivi Euro 206.000,00 (Euro 212.000,00 detratti Euro 6.000,00 per la regolarizzazione edilizia e catastale).

Lo scrivente unisce:

- con il n. 60 le brochure pubblicitarie relative ai 3 comparabili utilizzati, le interrogazioni effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed il Borsino Immobiliare;
- con il n. 61 il prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach) che ha condotto alla

determinazione del valore commerciale del fabbricato di abitazione.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettati al signor **** Omissis **** (a titolo personale e con esclusione perciò dal regime patrimoniale della comunione legale dei beni) sopra appezzamento di terreno agrario con superficie catastale di mq. 745, situato a nord - ovest rispetto al complesso immobiliare, interessato per la quasi totalità dalla presenza di serre di tipo stagionale per la lavorazione dei fuori, in stato di abbandono. Il bene è situato nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo / floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori. La via Sferrato che consente l'accesso al terreno ed agli ulteriori immobili è caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili è costituita da un viadotto. Inoltre sul lato est rispetto al terreno sono presenti le arginature in rilevato notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato e del Torrente "Pescia di Pescia". La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale. Il terreno dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 1143, Qualità Orto Viv. Flo.

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

Valore di stima del bene: € 13.625,00

Per quanto concerne il criterio di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare nel caso in esame la procedura della stima sintetica per comparazione, secondo i dettami fondamentali della dottrina estimativa, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni in oggetto, descritte in precedenza ed in particolare:

- della giacitura e della qualità catastale;
- dell'ubicazione rispetto all'agglomerato urbano;
- della destinazione prevista dallo strumento urbanistico che ne esclude all'attualità la trasformazione urbanistica;
- della forma topografica dei lotti e della collocazione rispetto a strade comunali;
- della dotazione di opere di urbanizzazione ed infrastrutture;
- della presenza di serre di tipo stagionali per l'attività orto - florovivaistica;
- della attuale condizione del micromercato immobiliare locale.

Da informazioni assunte presso primarie agenzie immobiliari e studi professionali che operano nel Comune di Pescia e per esperienza diretta del sottoscritto per terreni simili per consistenza, giacitura, conformazione e destinazione urbanistica a quelli di cui trattasi, tenuto conto della loro collocazione rispetto ai nuclei abitativi, il valore attuale medio di mercato è il seguente:

mq. 745 x €/mq. 25,00 = € 18.625,00

Dal suddetto valore dovranno essere detratti Euro 5.000,00 per lo smantellamento delle serre stagionali, pertanto il valore commerciale dell'appezzamento di terreno in oggetto risulterà pari ad Euro 13.625,00 (Euro 18.625,00 - Euro 5.000,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto	277,50 mq	702,00 €/mq	€ 195.000,00	100,00	€ 195.000,00
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo	60,00 mq	280,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00	€ 17.000,00
Bene N° 3 - Terreno Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato	2511,00 mq	34,00 €/mq	€ 85.440,00	100,00	€ 85.440,00
Bene N° 4 - Fabbricato rurale Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili	210,30 mq	980,00 €/mq	€ 206.000,00	100,00	€ 206.000,00
Bene N° 5 - Terreno Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato	745,00 mq	18,30 €/mq	€ 13.625,00	100,00	€ 13.625,00
Valore di stima:					€ 517.065,00

Valore di stima: € 517.065,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 439.505,00

Lo scrivente precisa che il deprezzamento del 15% rispetto al valore in condizioni di libero mercato è da attribuire:

- all'esistenza di contratti di affitto e comodato che pur non risultando opponibili alla Procedura, determinano incertezze in ordine al rilascio degli immobili da parte degli attuali occupanti;
- a tempi di vendita giudiziaria del bene generalmente non brevi, che determinano, quale conseguenza, un degrado dovuto alla totale assenza di opere di manutenzione anche ordinaria;
- alle condizioni economiche particolarmente sfavorevoli imposte in sede di vendita giudiziaria che obbligano l'aggiudicatario a versare l'intero prezzo in un lasso di tempo brevissimo;
- all'assenza di garanzia per vizi;
- alle incertezze circa i tempi di emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Tribunale e quindi

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Con comunicazione trasmessa a mezzo lettera raccomandata AR ai debitori eseguiti ed a mezzo PEC al legale di creditori procedenti, **** Omissis **** (unita con il n. 64) lo scrivente ha comunicato l'avvenuta accettazione dell'incarico e la data fissata per l'inizio delle operazioni peritali (16/04/2018 ore 14,30 e seguenti) con ritrovo presso gli immobili in Comune di Pescia (PT) loc. Alberghi via Sferrato.

In data 16/04/2018 è stato effettuato l'accertamento sopralluogo alla presenza del sottoscritto CTU, di due collaboratori di studio e del signor **** Omissis ****, figlio degli eseguiti, con verifica e misurazione complete dei fabbricati e dei terreni oggetto dei pignoramenti, come rilevabile dal verbale unito con il n. 65.

Con co [REDACTED] PEC in data 11/5/2018 (unita con il n. 66) lo scrivente ha trasmesso:

- all'avv. [REDACTED] legale dei signori **** Omissis ****;
 - all'avv. [REDACTED] legale dei creditori procedenti (Banca Monte dei Paschi di Siena Spa e Italfondiario);
 - all'avv. **** Omissis ****, legale della Banca di Pescia (Credito Cooperativo - Soc. Coop. (creditore intervenuto);
 - a Equitalia centro Spa c/o Equitalia centro spa - Sportello di Pistoia,
- la Consulenza Tecnica d'ufficio che precede, ricordando loro che sino a quindici giorni prima dell'udienza (fissata per il giorno 15/06/2018) potranno depositare in via telematica note ed osservazioni alla relazione di stima, purché sia stato provveduto, entro lo stesso termine, ad inviarle anche allo scrivente.

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

Pistoia, li 11/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bisogni Felice

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico in scala 1:100 con evidenziate in diverse colorazione i beni facenti parte del lotto unico
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografia riferita al bene n. 1
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione catastale relativa al lotto n. 1

- ✓ N° 4 Altri allegati - elaborato planimetrico con elenco subalterni riferito al lotto n. 1
- ✓ N° 5 Altri allegati - estratti del foglio di mappa n. 96, validi nei vari periodi temporali (o partire dall'impianto NCT fino all'attualità)
- ✓ 
- ✓ N° 8 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 555 del 15/02/1984
- ✓ N° 9 Altri allegati - atto di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 30/12/2008 rep. 54122/30210 e la nota di iscrizione reg. part. 35 del 15/01/2009
- ✓ N° 10 Altri allegati - atto pubblico di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Lenzi Raffaele di Montecatini Terme in data 28/08/2009 rep. 55367/31124 e la nota di iscrizione reg. part. 1109 del 03/09/2009
- ✓ N° 11 Altri allegati - nota di iscrizione reg. part. 723 del 13/12/2013
- ✓ N° 12 Altri allegati - nota di iscrizione reg. part. 42 del 29/01/2014
- ✓ N° 13 Altri allegati - nota di iscrizione reg. part. 41 del 29/01/2014
- ✓ N° 14 Altri allegati - nota di iscrizione reg. part. 339 del 30/06/2014
- ✓ N° 15 Altri allegati - nota di iscrizione reg. part. 381 del 11/07/2014
- ✓ N° 16 Altri allegati - nota di iscrizione reg. part. 266 del 11/04/2016 in rinnovazione alla precedente ipoteca volontaria Reg. Gen. 1569 e Reg. Part. 297 del 19/4/1996
- ✓ N° 17 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 2168 del 01/10/1987
- ✓ N° 18 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 1845 del 20/07/1988
- ✓ N° 19 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 498 del 21/02/1990
- ✓ N° 20 Altri allegati - nota di trascrizione Reg. Part. 2354 del 16/07/2014
- ✓ N° 31 Altri allegati - documentazione fotografia riferita al bene n. 2
- ✓ N° 38 Altri allegati - documentazione fotografia riferita al bene n. 3
- ✓ N° 39 Altri allegati - disciplinare n. 7591 di repertorio recante la data del 22/7/1965, redatto dall'Ufficio del Genio Civile di Pistoia
- ✓ N° 43 Altri allegati - documentazione fotografia riferita al bene n. 4
- ✓ N° 62 Altri allegati - documentazione fotografia riferita al bene n. 5
- ✓ N° 32 Altri allegati - visura catastale storica relativa al fabbricato agricolo costituente il bene n. 2
- ✓ N° 40 Altri allegati - visura catastale relativa all'appezzamento di terreno costituente il bene n. 3

- ✓ N° 45 Altri allegati - Denuncia di Cambiamento n. 45336 del 23/04/2004 riferita al lotto n. 4
- ✓ N° 46 Altri allegati - ingrandimento del foglio di mappa n. 96 del Catasto Terreni del Comune di Pescia valido negli anni 1984/1987 (e perciò nel periodo temporale in cui gli esecutati si sono resi acquirenti dei beni)
- ✓ N° 47 Altri allegati - ingrandimento allegato alla denuncia di cambiamento n. 45336 del 23/04/2004
- ✓ N° 48 Altri allegati - ingrandimento del foglio di mappa del Catasto Terreni del Comune di Pescia valido all'attualità



- ✓ N° 53 Altri allegati - nota di iscrizione reg. part. 1337 del 09/09/2004
- ✓ N° 25 Altri allegati - estratto della cartografia del Piano Regolatore Generale con stralcio delle NTA
- ✓ N° 26 Altri allegati - Certificato di Destinazione Urbanistica n. 31/2018 rilasciato dal Comune di Pescia in data 09/03/2018
- ✓ N° 27 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività prot. 21742 del 5/12/2000 (protocollo n. 5499 Servizi Tecnici e protocollo n. 211/b del 7/12/2000 U.O. Urbanistica)
- ✓ N° 28 Altri allegati - Denuncia di Inizio Attività prot. 11029 del 26/05/1995 (prot. 2070 del 29/05/1995)
- ✓ N° 34 Altri allegati - Denucia di Inizio Attività prot. 5078 del 01/03/2005 (n. 97/D/05), con comunicazione inizio lavori prot. 8129 del 05/04/2005 e fine lavori ed Attestazione di Conformità prot. n. 9012 del 14/04/2005

- ✓ N° 35 Altri allegati - Attestazione di Agibilità n. 509/2005 presentata in data 13/07/2005 al n. 17441 di protocollo generale e 14/07/2005 al n. 192 di protocollo SUAP
- ✓ N° 41 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 33 (protocollo generale n. 14742/89 P.E. n. 9143)
- ✓ N° 42 Altri allegati - Permesso di Costruire che ha dato origine alla Pratica Edilizia PC 83-2005 presentata in data 13/12/2005 al n. 30145 di protocollo generale del Comune di Pescia
- ✓ N° 54 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 199 del 24/10/1987 (protocollo generale n. 3152 - P.E. n. 6436)
- ✓ N° 55 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 23 del 1/2/1988 (protocollo generale n. 18583 - P.E. n. 7223)
- ✓ N° 56 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 170 del 02/09/1988 (protocollo generale n. 3395 - P.E. n. 7560)
- ✓ N° 57 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 167 del 30/08/1990 (protocollo generale 10369 - P.E. n. 9869)
- ✓ N° 58 Altri allegati - Permesso di Abitabilità del 12/05/1992, prot. Gen. 6287/92 U.O. Urbanistica
- ✓ N° 59 Altri allegati - Certificato di prestazione energetica del bene n. 4
- ✓ N° 29 Altri allegati - brochure pubblicitarie relative ai 3 comparabili utilizzati, le interrogazioni effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed il Borsino Immobiliare riferite al lotto n. 1
- ✓ N° 30 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA
- ✓ N° 36 Altri allegati - brochure pubblicitarie relative ai 3 comparabili utilizzati, le interrogazioni effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed il Borsino Immobiliare relative al lotto n. 2
- ✓ N° 37 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA
- ✓ N° 60 Altri allegati - brochure pubblicitarie relative ai 3 comparabili utilizzati, le interrogazioni effettuate presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed il Borsino Immobiliare riferite al lotto n. 4
- ✓ N° 61 Altri allegati - prospetto di calcolo su base statistico - matematico secondo il procedimento comparativo derivato dall'MCA
- ✓ N° 64 Altri allegati - comunicazione trasmessa in data 22/3/2018 a mezzo lettera raccomandata AR ai debitori esecutati ed a mezzo PEC al legale di creditori procedenti, per comunicazione data inizio operazioni peritali
- ✓ N° 65 Altri allegati - verbale del sopralluogo del giorno 16/4/2018
- ✓ N° 44 Altri allegati - trascrizione Reg. Part. 537 del 3/3/1987
- ✓ [REDACTED]

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto
Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni) sopra intero fabbricato di vecchia costruzione e di origine rurale situato in Comune di Pescia (PT), località Alberghi, via Sferrato nc. 18, comprendente: * unità immobiliare destinata ad abitazione articolata su due piani fuori terra oltre soffitte al piano secondo "sottotetto", internamente composta da: - ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, ripostiglio sottoscala, oltre due cantine aventi accesso esclusivamente dall'esterno, al piano terreno; - due camere da letto, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e disimpegno al piano primo; - tre locali soffitta al piano secondo "sottotetto". I piani terreno e primo sono collegati attraverso scala interna in muratura, mentre il piano secondo è accessibile attraverso scaletta in legno. * unità immobiliare ad uso magazzino/deposito situata sul lato nord, articolata su un solo piano fuori terra, con ricavato all'interno un piccolo servizio igienico. Il fabbricato usufruisce delle parti ed impianti comuni del complesso immobiliare di maggiore consistenza, ai sensi di legge, consuetudine o per destinazione ed in particolare sopra la corte comune circostante che consente l'accesso dalla via Sferrato, in parte gravata da servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo a favore di terzi. I beni sono situati nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo/floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo, nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori. La via Sferrato, che consente l'accesso agli immobili, è una strada vicinale caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili si sviluppa su di un viadotto. Inoltre, sul lato est rispetto agli immobili, sono presenti le arginature in rilevato del Torrente "Pescia di Pescia" notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato. La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale. I beni dovranno essere posti in vendita e quindi trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 231, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 96, Part. 231, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia all'interno delle zone territoriali omogenee "E" disciplinate dall'art. 59 delle NTA e precisamente nella sottozona "E3F_CI" - agricola speciale di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica per la commercializzazione della produzione, disciplinata dall'art. 64 delle NTA, compresa nei "corridoi infrastrutturali", disciplinati dall'art. 13 delle NTA. Lo scrivente allega: - con il numero 25 un estratto della cartografia del Piano Regolatore Generale con stralcio delle NTA; - con il numero 26 il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 31/2018 rilasciato dal Comune di Pescia in data 09/03/2018.
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo



Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni sopra intero fabbricato agricolo di vecchia costruzione situato in Comune di Pescia (PT) loc. Alberghi via Sferrato nc. 28 articolato su due piani fuori terra e composto da: - locale deposito, ufficio e locale motori al piano terreno; - locale deposito al piano primo "sottotetto", accessibile attraverso botola e scala a pioli, avente solaio di copertura a falde inclinate del tipo "a capanna". Il fabbricato usufruisce delle parti ed impianti comuni del complesso immobiliare di maggiore consistenza, ai sensi di legge, consuetudine o per destinazione ed in particolare sopra la corte comune situata a nord che consente l'accesso dalla via Sferrato ed in parte gravata da servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo a favore di terzi. Il bene è situato nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo / floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori. La via Sferrato che consente l'accesso agli immobili è caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili è costituita da un viadotto. Inoltre sul lato est rispetto agli immobili sono presenti le arginature in rilevato notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato e del Torrente "Pescia di Pescia". La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale. Il bene dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 231, Sub. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia all'interno delle zone territoriali omogenee "E" disciplinate dall'art. 59 delle NTA e precisamente nella sottozona "E3F_CI" - agricola speciale di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica per la commercializzazione della produzione, disciplinata dall'art. 64 delle NTA, compresa nei "corridoi infrastrutturali", disciplinati dall'art. 13 delle NTA. Lo scrivente allega: - con il numero 25 un estratto della cartografia del Piano Regolatore Generale con stralcio delle NTA; - con il numero 26 il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 31/2018 rilasciato dal Comune di Pescia in data 09/03/2018.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettati ai signori **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni) sopra appezzamento di terreno agrario con superficie catastale di mq. 2511 situato a sud-est rispetto al complesso immobiliare, interessato per la quasi totalità dalla presenza di serre per la lavorazione dei fiori, sia di tipo permanente (con strutture in acciaio e vetri) che di tipo stagionale (con strutture in acciaio e teli in nylon), queste ultime in stato di abbandono. Il bene è situato nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo / floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori. La via Sferrato che consente l'accesso al terreno ed agli ulteriori immobili è caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili è costituita da un viadotto. Inoltre sul lato est rispetto al terreno sono presenti le arginature in rilevato notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato e del Torrente "Pescia di Pescia". La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso

interesse dal punto di vista commerciale. Il terreno dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 1145, Qualità Serra L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia nelle zone territoriali omogenee "E" disciplinate dall'art. 59 delle NTA e precisamente in parte nella sottozona "E3F_CI" - agricole speciali di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica per la commercializzazione della produzione, disciplinata dall'art. 64 delle NTA, compresa nei "corridoi infrastrutturali", disciplinati dall'art. 13 delle NTA, ed in parte "E3F" - agricole speciali di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica per la commercializzazione della produzione, disciplinata dall'art. 64 delle NTA. Lo scrivente allega: - con il numero 25 un estratto della cartografia del Piano Regolatore Generale con stralcio delle NTA; - con il numero 26 il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 31/2018 rilasciato dal Comune di Pescia in data 09/03/2018.

- **Bene N° 4** - Fabbricato rurale ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni) ed in parte al signor **** Omissis **** a titolo personale (e perciò esclusi dal detto regime patrimoniale della comunione legale) sopra intero fabbricato di origine rurale, edificato in epoca abbastanza recente (inizi anni 1990) situato in Comune di Pescia (PT) località "Alberghi" via Sferrato nc. 2, articolato su due piani fuori terra oltre soffitte non praticabili al piano 2° "sottotetto" comprendente: * unità immobiliare destinata ad abitazione, internamente composta da: - ingresso, vano scala e ripostiglio sottoscala, al piano terreno; - pranzo-soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, cameretta singola, bagno, ripostiglio, disimpegno notte, balcone in aggetto sul lato ovest e terrazza a livello in parte coperta da tettoia sul lato nord, al piano primo; - soffitte al piano 2° sottotetto aventi altezza ridottissima ed accessibili attraverso botola munita di scala retrattile collocata nel soffitto del soggiorno. * Unità immobiliare ad uso rimessa / deposito situata al piano terreno costituita da due ampi locali dotati di tre ampi portoni di accesso carrabile, aventi altezza variabile da mt. 3,95 (per il locale situato a sud) a mt. 3,63 (per il locale situato a nord). Il fabbricato usufruisce delle parti ed impianti comuni del complesso immobiliare di maggiore consistenza, ai sensi di legge, consuetudine o per destinazione ed in particolare sopra la corte comune situata a nord che consente l'accesso dalla via Sferrato, in parte gravata da servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo a favore di terzi. Il bene è situato nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo / floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori. La via Sferrato che consente l'accesso agli immobili è caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili è costituita da un viadotto. Inoltre sul lato est rispetto agli immobili sono presenti le arginature in rilevato notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato e del Torrente "Pescia di Pescia". La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale. I beni dovranno essere posti in vendita e quindi trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti,

esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 231, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 96, Part. 231, Sub. 8, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia nelle zone territoriali omogenee "E" disciplinate dall'art. 59 delle NTA e precisamente nella sottozona "E3F" - agricole speciali di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica per la commercializzazione della produzione, disciplinata dall'art. 64 delle NTA. Lo scrivente allega: - con il numero 25 un estratto della cartografia del Piano Regolatore Generale con stralcio delle NTA; - con il numero 26 il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 31/2018 rilasciato dal Comune di Pescia in data 09/03/2018.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato. Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettati al signor **** Omissis **** (a titolo personale e con esclusione perciò dal regime patrimoniale della comunione legale dei beni) sopra appezzamento di terreno agrario con superficie catastale di mq. 745, situato a nord - ovest rispetto al complesso immobiliare, interessato per la quasi totalità dalla presenza di serre di tipo stagionale per la lavorazione dei fuori, in stato di abbandono. Il bene è situato nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo / floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori. La via Sferrato che consente l'accesso al terreno ed agli ulteriori immobili è caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili è costituita da un viadotto. Inoltre sul lato est rispetto al terreno sono presenti le arginature in rilevato notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato e del Torrente "Pescia di Pescia". La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale. Il terreno dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 1143, Qualità Orto Viv. Flo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il terreno ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pescia nelle zone territoriali omogenee "E" disciplinate dall'art. 59 delle NTA e precisamente nella sottozona "E3F" - agricole speciali di pianura a prevalente coltura orto - floro - vivaistica per la commercializzazione della produzione, disciplinata dall'art. 64 delle NTA. Lo scrivente allega: - con il numero 25 un estratto della cartografia del Piano Regolatore Generale con stralcio delle NTA; - con il numero 26 il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 31/2018 rilasciato dal Comune di Pescia in data 09/03/2018.

Prezzo base d'asta: € 439.505,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2014 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 439.505,00

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Pescia (PT) - loc. Alberghi, via Sferrato nc. 18, piano terreno, 1° e 2° sottotetto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 231, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 96, Part. 231, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	277,50 mq
Stato conservativo:	Le unità immobiliari si presentano in non buone condizioni di conservazione e necessitano di interventi manutenzione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni) sopra intero fabbricato di vecchia costruzione e di origine rurale situato in Comune di Pescia (PT), località Alberghi, via Sferrato nc. 18, comprendente: * unità immobiliare destinata ad abitazione articolata su due piani fuori terra oltre soffitte al piano secondo "sottotetto", internamente composta da: - ingresso, cucina, soggiorno, camera da letto, ripostiglio sottoscala, oltre due cantine aventi accesso esclusivamente dall'esterno, al piano terreno; - due camere da letto, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e disimpegno al piano primo; - tre locali soffitta al piano secondo "sottotetto". I piani terreno e primo sono collegati attraverso scala interna in muratura, mentre il piano secondo è accessibile attraverso scaletta in legno. * unità immobiliare ad uso magazzino/deposito situata sul lato nord, articolata su un solo piano fuori terra, con ricavato all'interno un piccolo servizio igienico. Il fabbricato usufruisce delle parti ed impianti comuni del complesso immobiliare di maggiore consistenza, ai sensi di legge, consuetudine o per destinazione ed in particolare sopra la corte comune circostante che consente l'accesso dalla via Sferrato, in parte gravata da servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo a favore di terzi. I beni sono situati nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo/floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo, nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori. La via Sferrato, che consente l'accesso agli immobili, è una strada vicinale caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili si sviluppa su di un viadotto. Inoltre, sul lato est rispetto agli immobili, sono presenti le arginature in rilevato del Torrente "Pescia di Pescia" notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato. La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale. I beni dovranno essere posti in vendita e quindi trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi, diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato senza n.c., piano terreno e primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 231, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	60,00 mq

Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni sopra intero fabbricato agricolo di vecchia costruzione situato in Comune di Pescia (PT) loc. Alberghi via Sferrato nc. 28 articolato su due piani fuori terra e composto da: - locale deposito, ufficio e locale motori al piano terreno; - locale deposito al piano primo "sottotetto", accessibile attraverso botola e scala a pioli, avente solaio di copertura a falde inclinate del tipo "a capanna". Il fabbricato usufruisce delle parti ed impianti comuni del complesso immobiliare di maggiore consistenza, ai sensi di legge, consuetudine o per destinazione ed in particolare sopra la corte comune situata a nord che consente l'accesso dalla via Sferrato ed in parte gravata da servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo a favore di terzi. Il bene è situato nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo / floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori. La via Sferrato che consente l'accesso agli immobili è caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili è costituita da un viadotto. Inoltre sul lato est rispetto agli immobili sono presenti le arginature in rilevato notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato e del Torrente "Pescia di Pescia". La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale. Il bene dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - località Alberghi, via Sferrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 1145, Qualità Serra	Superficie	2511,00 mq
Stato conservativo:	Le serre di tipo permanente si presentano in normali condizioni di conservazione, tenuto conto dell'epoca di realizzazione (inizi anni 1990) mentre quelle di tipo stagionale si presentano in pessime condizioni (queste ultime essendo state installate ai sensi della L.R. n. 25/1997 dovranno essere completamente rimosse).		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettati ai signori **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni) sopra appezzamento di terreno agrario con superficie catastale di mq. 2511 situato a sud-est rispetto al complesso immobiliare, interessato per la quasi totalità dalla presenza di serre per la lavorazione dei fiori, sia di tipo permanente (con strutture in acciaio e vetri) che di tipo stagionale (con strutture in acciaio e teli in nylon), queste ultime in stato di abbandono. Il bene è situato nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo / floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori. La via Sferrato che consente l'accesso al terreno ed agli ulteriori immobili è caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili è costituita da un viadotto. Inoltre sul lato est rispetto al terreno sono presenti le arginature in rilevato notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato e del Torrente "Pescia di Pescia". La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale. Il terreno dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

Bene N° 4 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Pescia (PT) - località "Alberghi", via Sferrato nc. 2, piano terreno e primo, oltre soffitte non praticabili		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 96, Part. 231, Sub. 7, Categoria C6 - Fg. 96, Part. 231, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	210,30 mq
Stato conservativo:	Le due unità immobiliari si presentano in normali condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettanti ai signori **** Omissis **** (coniugi in regime di comunione legale dei beni) ed in parte al signor **** Omissis **** a titolo personale (e perciò esclusi dal detto regime patrimoniale della comunione legale) sopra intero fabbricato di origine rurale, edificato in epoca abbastanza recente (inizi anni 1990) situato in Comune di Pescia (PT) località "Alberghi" via Sferrato nc. 2, articolato su due piani fuori terra oltre soffitte non praticabili al piano 2° "sottotetto" comprendente: * unità immobiliare destinata ad abitazione, internamente composta da: - ingresso, vano scala e ripostiglio sottoscala, al piano terreno; - pranzo-soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, cameretta singola, bagno, ripostiglio, disimpegno notte, balcone in aggetto sul lato ovest e terrazza a livello in parte coperta da tettoia sul lato nord, al piano primo; - soffitte al piano 2° sottotetto aventi altezza ridottissima ed accessibili attraverso botola munita di scala retrattile collocata nel soffitto del soggiorno. * Unità immobiliare ad uso rimessa / deposito situata al piano terreno costituita da due ampi locali dotati di tre ampi portoni di accesso carrabile, aventi altezza variabile da mt. 3,95 (per il locale situato a sud) a mt. 3,63 (per il locale situato a nord). Il fabbricato usufruisce delle parti ed impianti comuni del complesso immobiliare di maggiore consistenza, ai sensi di legge, consuetudine o per destinazione ed in particolare sopra la corte comune situata a nord che consente l'accesso dalla via Sferrato, in parte gravata da servitù di passo e transito con qualsiasi mezzo a favore di terzi. Il bene è situato nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo / floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori. La via Sferrato che consente l'accesso agli immobili è caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili è costituita da un viadotto. Inoltre sul lato est rispetto agli immobili sono presenti le arginature in rilevato notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato e del Torrente "Pescia di Pescia". La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale. I beni dovranno essere posti in vendita e quindi trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Pescia (PT) - località "Alberghi" via Sferrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 96, Part. 1143,	Superficie	745,00 mq

	Qualità Orto Viv. Flo.
Stato conservativo:	Le serre di tipo stagionale si presentano in pessime condizioni di conservazione ed essendo state installate ai sensi della L.R. n. 25/1997 dovranno essere completamente rimosse.
Descrizione:	Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) spettati al signor **** Omissis **** (a titolo personale e con esclusione perciò dal regime patrimoniale della comunione legale dei beni) sopra appezzamento di terreno agrario con superficie catastale di mq. 745, situato a nord - ovest rispetto al complesso immobiliare, interessato per la quasi totalità dalla presenza di serre di tipo stagionale per la lavorazione dei fiori, in stato di abbandono. Il bene è situato nella località "Alberghi" del Comune di Pescia, distante circa tre chilometri dal centro cittadino, in zona a carattere prevalentemente agricolo / floreale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi a carattere abitativo nonché di numerosissime serre sia permanenti che stagionali per la lavorazione dei fiori. La via Sferrato che consente l'accesso al terreno ed agli ulteriori immobili è caratterizzata da limitata larghezza, con innesto assai disagiato con la viabilità principale denominata via Francesca Vecchia che nel tratto ove sono ubicati gli immobili è costituita da un viadotto. Inoltre sul lato est rispetto al terreno sono presenti le arginature in rilevato notevolmente rialzate rispetto alla quota della via Sferrato e del Torrente "Pescia di Pescia". La zona, scarsamente urbanizzata e carente di infrastrutture, è da ritenere pertanto di scarso interesse dal punto di vista commerciale. Il terreno dovrà essere posto in vendita e quindi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo lo stato di possesso goduto dalla ditta proprietaria e suoi autori, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze o pertinenze, usi diritti, ragioni e servitù attive e passive comunque costituite, apparenti e non apparenti, esistenti o per destinazione, nascenti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza al cui contenuto in proposito viene fatto espresso rinvio.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOC. ALBERGHI, VIA SFERRATO NC. 18, PIANO TERRENO, 1° E 2° SOTTOTETTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto pubblico di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 15/01/2009
Reg. gen. 183 - Reg. part. 35
Quota: 1/1
Importo: € 460.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 230.000,00
Spese: € 171.980,00
Interessi: € 58.020,00
Percentuale interessi: 5,409 %
Rogante: notaio Lenzi Raffaele
Data: 30/12/2008
N° repertorio: 54122
N° raccolta: 30210
Note: L'atto di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 30/12/2008 rep. 54122/30210 e la nota di iscrizione reg. part. 35 del 15/01/2009 vengono uniti con il numero 9.
- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 03/09/2009
Reg. gen. 4416 - Reg. part. 1109
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 3,05 %
Rogante: notaio Lenzi Raffaele
Data: 28/08/2009
N° repertorio: 55367
N° raccolta: 31124
Note: L'atto pubblico di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Lenzi Raffaele di Montecatini Terme in data 28/08/2009 rep. 55367/31124 e la nota di iscrizione reg. part. 1109 del 03/09/2009 vengono uniti con il numero 10.
- **ipoteca legale** derivante da 0300 ruolo (art. 77 del DPR n. 602/1973)
Iscritto a Pescia il 13/12/2013
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 723
Quota: 1/2
Importo: € 68.097,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.048,74
Rogante: EQUITALLIA CENTRO S.P.A.
Data: 09/12/2013
N° repertorio: 303
N° raccolta: 8913

Note: La nota di iscrizione reg. part. 723 del 13/12/2013 viene unita con il numero 11.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pescia il 29/01/2014

Reg. gen. 318 - Reg. part. 41

Quota: 1/2

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.638,98

Spese: € 8.160,28

Interessi: € 4.200,73

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 1315

Note: La nota di iscrizione reg. part. 41 del 29/01/2014 viene unita con il numero 13.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pescia il 29/01/2014

Reg. gen. 319 - Reg. part. 42

Quota: 1/2

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.570,92

Spese: € 5.655,18

Interessi: € 1.773,90

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 1315

Note: La nota di iscrizione reg. part. 42 del 29/01/2014 viene unita con il numero 12.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/06/2014 rep. 917

Iscritto a Pescia il 30/06/2014

Reg. gen. 2627 - Reg. part. 339

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.364,02

Spese: € 5.107,88

Interessi: € 1.528,10

Percentuale interessi: 6,09 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/06/2014

N° repertorio: 917

Note: La nota di iscrizione reg. part. 339 del 30/06/2014 viene unita con il numero 14.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 10/07/2014 rep. 1105

Iscritto a Pescia il 11/07/2014

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 381

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.268,02

Spese: € 4.273,93

Interessi: € 458,05

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 10/07/2014

N° repertorio: 1105

Note: La nota di iscrizione reg. part. 381 del 11/07/2014 viene unita alla presente con il numero 15.

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Pescia il 11/04/2016

Reg. gen. 1355 - Reg. part. 266

Quota: 1/1

Importo: € 464.811,20

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 232.405,60

Percentuale interessi: 12,00 %

Rogante: notaio Coppola Bottazzi Claudia di Pescia

Data: 15/04/1996

N° repertorio: 1853

N° raccolta: 654

Note: La nota di iscrizione reg. part. 266 del 11/04/2016 in rinnovazione alla precedente ipoteca volontaria Reg. Gen. 1569 e Reg. Part. 297 del 19/4/1996 vengono unite con il numero 16

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 24/06/2014 rep. 3212**

Trascritto a Pescia il 16/07/2014

Reg. gen. 2981 - Reg. part. 2354

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione Reg. Part. 2354 del 16/07/2014 vengono uniti con il numero 20.

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 03/04/2014 rep. 1738**

Trascritto a Pescia il 21/07/2014

Reg. gen. 3028 - Reg. part. 2376

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione reg. part. 2376 del 21/07/2014 vengono uniti con il numero 21.

BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO SENZA N.C., PIANO TERRENO E PRIMO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto pubblico di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 15/01/2009

Reg. gen. 183 - Reg. part. 35

Quota: 1/1

Importo: € 460.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Spese: € 171.980,00

Interessi: € 58.020,00

Percentuale interessi: 5,409 %

Rogante: notaio Lenzi Raffaele

Data: 30/12/2008

N° repertorio: 54122

N° raccolta: 30210

Note: L'atto di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 30/12/2008 rep. 54122/30210 e la nota di iscrizione reg. part. 35 del 15/01/2009 vengono uniti con il numero 9.

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 03/09/2009

Reg. gen. 4416 - Reg. part. 1109

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Percentuale interessi: 3,05 %

Rogante: notaio Lenzi Raffaele

Data: 28/08/2009

N° repertorio: 55367

N° raccolta: 31124

Note: L'atto pubblico di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Lenzi Raffaele di Montecatini Terme in data 28/08/2009 rep. 55367/31124 e la nota di iscrizione reg. part. 1109 del 03/09/2009 vengono uniti con il numero 10.

- **ipoteca legale** derivante da 0300 ruolo (art. 77 del DPR n. 602/1973)

Iscritto a Pescia il 13/12/2013

Reg. gen. 4130 - Reg. part. 723

Quota: 1/2

Importo: € 68.097,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.048,74

Rogante: EQUITALE CENTRO S.P.A.

Data: 09/12/2013

N° repertorio: 303

N° raccolta: 8913

Note: La nota di iscrizione reg. part. 723 del 13/12/2013 viene unita con il numero 11.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pescia il 29/01/2014

Reg. gen. 318 - Reg. part. 41

Quota: 1/2

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.638,98

Spese: € 8.160,28

Interessi: € 4.200,73

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 1315

Note: La nota di iscrizione reg. part. 41 del 29/01/2014 viene unita con il numero 13.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pescia il 29/01/2014

Reg. gen. 319 - Reg. part. 42

Quota: 1/2

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.570,92

Spese: € 5.655,18

Interessi: € 1.773,90

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 1315

Note: La nota di iscrizione reg. part. 42 del 29/01/2014 viene unita con il numero 12.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/06/2014 rep. 917

Iscritto a Pescia il 30/06/2014

Reg. gen. 2627 - Reg. part. 339

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.364,02

Spese: € 5.107,88

Interessi: € 1.528,10

Percentuale interessi: 6,09 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/06/2014

N° repertorio: 917

Note: La nota di iscrizione reg. part. 339 del 30/06/2014 viene unita con il numero 14.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 10/07/2014 rep. 1105

Iscritto a Pescia il 11/07/2014

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 381

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.268,02

Spese: € 4.273,93

Interessi: € 458,05

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 10/07/2014

N° repertorio: 1105

Note: La nota di iscrizione reg. part. 381 del 11/07/2014 viene unita alla presente con il numero 15.

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 24/06/2014 rep. 3212**

Trascritto a Pescia il 16/07/2014

Reg. gen. 2981 - Reg. part. 2354

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione Reg. Part. 2354 del 16/07/2014 viengono uniti con il numero 20.

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 03/04/2014 rep. 1738**

Trascritto a Pescia il 21/07/2014

Reg. gen. 3028 - Reg. part. 2376

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione reg. part. 2376 del 21/07/2014 vengono uniti con il numero 21.

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione di beni**

Iscritto a Pescia il 31/12/2004

Reg. gen. 8101 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

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

Note: Con la domanda di annotazione riferita alla Iscrizione Reg. Part. 297/1996 (alla quale ha fatto seguito l'ipoteca in rinnovazione Reg. Part. 266/2016) sono stati liberati i seguenti beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dai mappali: - n. 231 sub. 7 (C/6); - n. 231 sub. 8 (A/3); ed al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 1143. La domanda di annotazione reg. part. 1360 del 31/12/2004 viene unita con il numero 22.

- **atto di modifica**

Iscritto a Pescia il 26/10/2011

Reg. gen. 4515 - Reg. part. 803

Quota: 1/1

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

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

Note: L'atto di modifica concerne la proroga della durata dell'ammortamento del mutuo per ulteriori 10 anni con scadenza finale al 30/06/2035 ed è riferita alla Iscrizione Reg. Part.

35/2009. La domanda di annotazione reg. part. 803 del 26/10/2011 viene unita con il numero 23.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ ALBERGHI, VIA SFERRATO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto pubblico di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 15/01/2009

Reg. gen. 183 - Reg. part. 35

Quota: 1/1

Importo: € 460.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Spese: € 171.980,00

Interessi: € 58.020,00

Percentuale interessi: 5,409 %

Rogante: notaio Lenzi Raffaele

Data: 30/12/2008

N° repertorio: 54122

N° raccolta: 30210

Note: L'atto di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 30/12/2008 rep. 54122/30210 e la nota di iscrizione reg. part. 35 del 15/01/2009 vengono uniti con il numero 9.

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 03/09/2009

Reg. gen. 4416 - Reg. part. 1109

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 3,05 %
Rogante: notaio Lenzi Raffaele
Data: 28/08/2009
N° repertorio: 55367
N° raccolta: 31124
Note: L'atto pubblico di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Lenzi Raffaele di Montecatini Terme in data 28/08/2009 rep. 55367/31124 e la nota di iscrizione reg. part. 1109 del 03/09/2009 vengono uniti con il numero 10.

- **ipoteca legale** derivante da 0300 ruolo (art. 77 del DPR n. 602/1973)

Iscritto a Pescia il 13/12/2013
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 723
Quota: 1/2
Importo: € 68.097,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.048,74
Rogante: EQUITALE CENTRO S.P.A.
Data: 09/12/2013
N° repertorio: 303
N° raccolta: 8913
Note: La nota di iscrizione reg. part. 723 del 13/12/2013 viene unita con il numero 11.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pescia il 29/01/2014
Reg. gen. 318 - Reg. part. 41
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.638,98
Spese: € 8.160,28
Interessi: € 4.200,73
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 14/11/2013
N° repertorio: 1315
Note: La nota di iscrizione reg. part. 41 del 29/01/2014 viene unita con il numero 13.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pescia il 29/01/2014
Reg. gen. 319 - Reg. part. 42
Quota: 1/2
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.570,92

Spese: € 5.655,18

Interessi: € 1.773,90

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 1315

Note: La nota di iscrizione reg. part. 42 del 29/01/2014 viene unita con il numero 12.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/06/2014 rep. 917

Iscritto a Pescia il 30/06/2014

Reg. gen. 2627 - Reg. part. 339

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.364,02

Spese: € 5.107,88

Interessi: € 1.528,10

Percentuale interessi: 6,09 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/06/2014

N° repertorio: 917

Note: La nota di iscrizione reg. part. 339 del 30/06/2014 viene unita con il numero 14.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 10/07/2014 rep. 1105

Iscritto a Pescia il 11/07/2014

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 381

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.268,02

Spese: € 4.273,93

Interessi: € 458,05

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 10/07/2014

N° repertorio: 1105

Note: La nota di iscrizione reg. part. 381 del 11/07/2014 viene unita alla presente con il numero 15.

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Pescia il 11/04/2016

Reg. gen. 1355 - Reg. part. 266

Quota: 1/1

Importo: € 464.811,20

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 232.405,60

Percentuale interessi: 12,00 %

Rogante: notaio Coppola Bottazzi Claudia di Pescia

Data: 15/04/1996

N° repertorio: 1853

N° raccolta: 654

Note: La nota di iscrizione reg. part. 266 del 11/04/2016 in rinnovazione alla precedente ipoteca volontaria Reg. Gen. 1569 e Reg. Part. 297 del 19/4/1996 vengono unite con il numero 16

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 24/06/2014 rep. 3212**

Trascritto a Pescia il 16/07/2014

Reg. gen. 2981 - Reg. part. 2354

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione Reg. Part. 2354 del 16/07/2014 vengono uniti con il numero 20.

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 03/04/2014 rep. 1738**

Trascritto a Pescia il 21/07/2014

Reg. gen. 3028 - Reg. part. 2376

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione reg. part. 2376 del 21/07/2014 vengono uniti con il numero 21.

Annotazioni a iscrizioni

- **restrizione di beni**

Iscritto a Pescia il 31/12/2004

Reg. gen. 8101 - Reg. part. 1360

Quota: 1/1

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

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

Note: Con la domanda di annotazione riferita alla Iscrizione Reg. Part. 297/1996 (alla quale ha fatto seguito l'ipoteca in rinnovazione Reg. Part. 266/2016) sono stati liberati i seguenti beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Pescia sul foglio di mappa 96 dai mappali: - n. 231 sub. 7 (C/6); - n. 231 sub. 8 (A/3); ed al Catasto Terreni dello stesso Comune sul foglio di mappa 96 dal mappale n. 1143. La domanda di annotazione reg. part. 1360 del 31/12/2004 viene unita con il numero 22.

- **atto di modifica**

Iscritto a Pescia il 26/10/2011

Reg. gen. 4515 - Reg. part. 803

Quota: 1/1

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

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

Note: L'atto di modifica concerne la proroga della durata dell'ammortamento del mutuo per ulteriori 10 anni con scadenza finale al 30/06/2035 ed è riferito alla Iscrizione Reg. Part. 35/2009. La domanda di annotazione reg. part. 803 del 26/10/2011 viene unita con il numero 23.

BENE N° 4 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI", VIA SFERRATO NC. 2, PIANO TERRENO E PRIMO, OLTRE SOFFITTE NON PRATICABILI

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 03/09/2009
Reg. gen. 4416 - Reg. part. 1109
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 3,05 %
Rogante: notaio Lenzi Raffaele
Data: 28/08/2009
N° repertorio: 55367
N° raccolta: 31124
Note: L'ipoteca volontaria relativamente alle due unità immobiliari costituenti il bene n. 4, colpisce erroneamente le quote di proprietà spettanti ai soggetti esecutati per le motivazioni esposte ai paragrafi "corrispondenza catastale" e "provenienze ventennali" che precedono. L'atto pubblico di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Lenzi Raffaele di Montecatini Terme in data 28/08/2009 rep. 55367/31124 e la nota di iscrizione reg. part. 1109 del 03/09/2009 vengono uniti con il numero 10.
- **ipoteca legale** derivante da 0300 ruolo (art. 77 del DPR n. 602/1973)
Iscritto a Pescia il 13/12/2013
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 723
Quota: 1/2
Importo: € 68.097,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.048,74
Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.
Data: 09/12/2013
N° repertorio: 303
N° raccolta: 8913
Note: L'ipoteca legale relativamente alle due unità immobiliari costituenti il bene n. 4, colpisce erroneamente le quote di proprietà spettanti ai soggetti esecutati per le motivazioni esposte ai paragrafi "corrispondenza catastale" e "provenienze ventennali" che precedono. La nota di iscrizione reg. part. 723 del 13/12/2013 viene unita con il numero 11.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315
Iscritto a Pescia il 29/01/2014
Reg. gen. 318 - Reg. part. 41
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 27.638,98
Spese: € 8.160,28

Interessi: € 4.200,73
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 14/11/2013
N° repertorio: 1315

Note: L'ipoteca giudiziale relativamente alle due unità immobiliari costituenti il bene n. 4, colpisce erroneamente le quote di proprietà spettanti a ciascuno dei due soggetti eseguiti per le motivazioni esposte ai paragrafi "corrispondenza catastale" e "provenienze ventennali" che precedono. La nota di iscrizione reg. part. 41 del 29/01/2014 viene unita con il numero 13.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pesca il 29/01/2014

Reg. gen. 319 - Reg. part. 42

Quota: 1/2

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.570,92

Spese: € 5.655,18

Interessi: € 1.773,90

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 1315

Note: L'ipoteca giudiziale relativamente alle due unità immobiliari costituenti il bene n. 4, colpisce erroneamente le quote di proprietà spettanti ai soggetti eseguiti per le motivazioni esposte ai paragrafi "corrispondenza catastale" e "provenienze ventennali" che precedono. La nota di iscrizione reg. part. 42 del 29/01/2014 viene unita con il numero 12.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/06/2014 rep. 917

Iscritto a Pesca il 30/06/2014

Reg. gen. 2627 - Reg. part. 339

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.364,02

Spese: € 5.107,88

Interessi: € 1.528,10

Percentuale interessi: 6,09 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/06/2014

N° repertorio: 917

Note: L'ipoteca giudiziale relativamente alle due unità immobiliari costituenti il bene n. 4, colpisce erroneamente le quote di proprietà spettanti ai soggetti eseguiti per le motivazioni esposte ai paragrafi "corrispondenza catastale" e "provenienze ventennali" che precedono. La nota di iscrizione reg. part. 339 del 30/06/2014 viene unita con il numero 14.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 10/07/2014 rep. 1105

Iscritto a Pesca il 11/07/2014

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 381

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.268,02
Spese: € 4.273,93
Interessi: € 458,05
Percentuale interessi: 1,00 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 10/07/2014
N° repertorio: 1105

Note: L'ipoteca giudiziale relativamente alle due unità immobiliari costituenti il bene n. 4, colpisce erroneamente le quote di proprietà spettanti ai soggetti eseguiti per le motivazioni esposte ai paragrafi "corrispondenza catastale" e "provenienze ventennali" che precedono. La nota di iscrizione reg. part. 381 del 11/07/2014 viene unita alla presente con il numero 15.

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 03/04/2014 rep. 1738**

Trascritto a Pescia il 21/07/2014
Reg. gen. 3028 - Reg. part. 2376
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento immobiliare relativamente alle due unità immobiliari costituenti il bene n. 4, colpisce erroneamente le quote di proprietà spettanti ai soggetti eseguiti per le motivazioni esposte ai paragrafi "corrispondenza catastale" e "provenienze ventennali" che precedono. Il pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione reg. part. 2376 del 21/07/2014 vengono uniti con il numero 21.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PESCIA (PT) - LOCALITÀ "ALBERGHI" VIA SFERRATO

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 03/09/2009
Reg. gen. 4416 - Reg. part. 1109
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Percentuale interessi: 3,05 %
Rogante: notaio Lenzi Raffaele
Data: 28/08/2009
N° repertorio: 55367
N° raccolta: 31124
Note: L'atto pubblico di mutuo fondiario ricevuto dal notaio Lenzi Raffaele di Montecatini Terme in data 28/08/2009 rep. 55367/31124 e la nota di iscrizione reg. part. 1109 del 03/09/2009 vengono uniti con il numero 10.
- **ipoteca legale** derivante da 0300 ruolo (art. 77 del DPR n. 602/1973)
Iscritto a Pescia il 13/12/2013
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 723

Quota: 1/2

Importo: € 68.097,48

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.048,74

Rogante: EQUITALIA CENTRO S.P.A.

Data: 09/12/2013

N° repertorio: 303

N° raccolta: 8913

Note: La nota di iscrizione reg. part. 723 del 13/12/2013 viene unita con il numero 11.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pistoia in data 14/11/2013 rep. 1315

Iscritto a Pescia il 29/01/2014

Reg. gen. 318 - Reg. part. 41

Quota: 1/2

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.638,98

Spese: € 8.160,28

Interessi: € 4.200,73

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/11/2013

N° repertorio: 1315

Note: La nota di iscrizione reg. part. 41 del 29/01/2014 viene unita con il numero 13.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 14/06/2014 rep. 917

Iscritto a Pescia il 30/06/2014

Reg. gen. 2627 - Reg. part. 339

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.364,02

Spese: € 5.107,88

Interessi: € 1.528,10

Percentuale interessi: 6,09 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 14/06/2014

N° repertorio: 917

Note: La nota di iscrizione reg. part. 339 del 30/06/2014 viene unita con il numero 14.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 10/07/2014 rep. 1105

Iscritto a Pescia il 11/07/2014

Reg. gen. 2872 - Reg. part. 381

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.268,02

Spese: € 4.273,93

Interessi: € 458,05

Percentuale interessi: 1,00 %

Rogante: Tribunale di Pistoia

Data: 10/07/2014

N° repertorio: 1105

Note: La nota di iscrizione reg. part. 381 del 11/07/2014 viene unita alla presente con il numero 15.

- **verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Pistoia in data 03/04/2014 rep. 1738**

Trascritto a Pescia il 21/07/2014

Reg. gen. 3028 - Reg. part. 2376

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento immobiliare e la nota di trascrizione reg. part. 2376 del 21/07/2014 vengono uniti con il numero 21.

