

TRIBUNALE DI PISTOIA

ASTE GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ingrao Francesco Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 144/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

contro

ASTE GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3	7
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T	8
Lotto Unico	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3	9
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T	9
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3	9
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T	10
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3	10
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T	10
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3	11
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T	11

Firmato Da: INGRAO FRANCESCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG-CA.3 - Serial# 2c9b10a2eee7c303074d0440eaa590fb

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3.....	12
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T.....	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T.....	13
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3.....	14
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T.....	14
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T.....	15
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3.....	16
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T.....	16
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T.....	16
Patti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3.....	16
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T.....	16
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T.....	16
Stato conservativo.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3.....	16
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T.....	17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T.....	17
Parti Comuni.....	17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3.....	17
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T.....	17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3.....	17
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T.....	17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3.....	18
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T.....	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T.....	18
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3.....	18
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T.....	19
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3.....	19
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T.....	20
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3.....	21

Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T.....	23
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T.....	24
Normativa urbanistica.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3.....	26
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T.....	26
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T.....	26
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3.....	27
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T.....	27
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T.....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3.....	28
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T.....	29
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T.....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riserve e particolarità da segnalare.....	32
Riepilogo bando d'asta.....	34
Lotto Unico	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 144/2024 del R.G.E.....	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.258,95	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3.....	37
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T.....	38
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T.....	39



Firmato Da: INGRAO FRANCESCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c9b10a2eee7c303074d0440eea590fb

INCARICO

All'udienza del 04/10/2024, il sottoscritto Geom. Ingrao Francesco Antonio, con studio in Via Ottaviano Colzi, 9 - 51015 - Monsummano Terme (PT), email studio@studioingraomilione.it, PEC francesco.antonio.ingrao@geopec.it, Tel. 0572 954 705, Fax 0572 954 705, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

Piena proprietà di porzione fatiscente ed in parte pericolante di un più ampio fabbricato a destinazione mista, residenziale artigianale, formato da tre fuori terra oltre piano soffitta; che risulta essere stato interessato da un intervento edilizio iniziato e non proseguito. Precisamente la porzione in oggetto, a lavori ultimati, è un appartamento per civile abitazione formato da ingresso al piano terreno, tre vani oltre accessori al piano primo, due vani ed accessori al piano secondo, vani soffitta al piano terzo sottotetto. La citata composizione del bene è stata dedotta dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto l'immobile non risulta accessibile per la precaria e fatiscente condizione in cui versa; alcune porzioni della struttura del fabbricato sono pericolanti e crollate.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il giorno 13/11/2024, congiuntamente con l'ISVEG, è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura. Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato per la presenza di macerie e per le condizioni pericolanti.

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

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

Piena proprietà di porzione fatiscente ed in parte pericolante di un più ampio fabbricato a destinazione mista, residenziale artigianale, formato da tre fuori terra oltre piano soffitta; che risulta essere stato interessato da un intervento edilizio iniziato e non proseguito. Precisamente la porzione in oggetto è un laboratorio al piano terra composto da un'unico vano. Detta composizione è stata accertata dall'esterno e dedotta dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto l'immobile non risulta accessibile per la precaria e fatiscente condizione in cui versa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il giorno 13/11/2024, congiuntamente con l'ISVEG, è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura. Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato per la presenza di macerie e per le condizioni pericolanti.

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

Piena proprietà di porzione fatiscente ed in parte pericolante di un più ampio fabbricato a destinazione mista, residenziale artigianale, formato da tre fuori terra oltre piano soffitta; che risulta essere stato interessato da un intervento edilizio iniziato e non proseguito. Precisamente la porzione in oggetto è costituita da due vani cantina, disimpegno e bagno al piano terra. Detta composizione è stata accertata dall'esterno e dedotta dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto l'immobile non risulta accessibile per la precaria e fatiscente condizione in cui versa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il giorno 13/11/2024, congiuntamente con l'ISVEG, è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura. Non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato per la presenza di macerie e per le condizioni pericolanti.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

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

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

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

- _____ (Proprietà 1/1)

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

- _____ (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

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

- _____ (Proprietà 1/1)

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

- _____ (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

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

- _____ (Proprietà 1/1)

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

- _____ (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

Il lotto in oggetto confina con corte comune da più lati, proprietà _____ salvo se altri.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

Il lotto in oggetto confina con corte comune da più lati, proprietà _____ salvo se altri.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

Il lotto in oggetto confina con corte comune da più lati, proprietà _____, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	155,00 mq	222,00 mq	1	222,00 mq	3,00 m	T-1-2
Soffitta	74,00 mq	88,00 mq	0,20	17,60 mq	2,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				239,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				239,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le quantità sopra riportate sono state ricavate dalle planimetrie catastali in quanto, come precedentemente detto, non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato per le condizioni fatiscenti e pericolanti.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
vano laboratorio	31,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				38,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				38,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie sopra riportata è stata ricavata dalla planimetria catastale in quanto, come precedentemente detto, non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato per le condizioni fatiscenti.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	69,00 mq	89,00 mq	0,50	44,50 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				44,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie sopra riportata è stata ricavata dalla planimetria catastale in quanto, come precedentemente detto, non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato per le condizioni fatiscenti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1992 al 21/04/2008		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 149, Sub. 4 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 147,19 Piano T-1-2 Graffato 176 sub. 1
Dal 21/04/2008 al 13/12/2024		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 149, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 265 mq Rendita € 488,05 Piano 1-2-3 Graffato 176 sub. 4

Il pignoramento riporta identificativi catastali (foglio, particella, subalterno, categoria) ed intestazioni corrette e aggiornate.

Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria catastale allegata alla Variazione presentata il 21/04/2008 pratica n. PT0076933, presentata per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni (n. 3363.1/2008); Precedentemente il mappale in oggetto, deriva dalla variazione dei mappali 149 sub. 4 - 176 sub. 1 a seguito

della Variazione sopra citata.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1992 al 21/04/2008		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 149, Sub. 3 Categoria C3 Cl.1, Cons. 39 Rendita € 82,12 Piano T
Dal 21/04/2008 al 13/12/2024		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 149, Sub. 10 Categoria C3 Cl.1, Cons. 30 Superficie catastale 42 mq Rendita € 63,52 Piano T

Il pignoramento riporta identificativi catastali (foglio, particella, subalterno, categoria) ed intestazioni corrette e aggiornate.

Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria catastale allegata alla Variazione presentata il 21/04/2008 pratica n. PT0076936, presentata per frazionamento e fusione (n. 3366.1/2008); Precedentemente il mappale in oggetto, deriva dalla variazione dei mappali 149 sub. 1, 149 sub. 2 e 149 sub. 3 a seguito della Variazione sopra citata.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1992 al 21/04/2008		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 149, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 81 Rendita € 150,60 Piano T
Dal 16/07/1992 al 21/04/2008		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 149, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 53 Rendita € 98,54 Piano T
Dal 21/04/2008 al 21/12/2024		Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 149, Sub. 9 Categoria C2 Cl.1, Cons. 70 Superficie catastale 90 mq Rendita € 130,15 Piano T Graffato 176 sub. 6

Il pignoramento riporta identificativi catastali (foglio, particella, subalterno, categoria) ed intestazioni corrette e aggiornate.

Il bene in oggetto è rappresentato dalla planimetria catastale allegata alla Variazione presentata il 21/04/2008 pratica n. PT0076936, presentata per frazionamento e fusione (n. 3366.1/2008); Precedentemente il mappale in oggetto, deriva dalla variazione dei mappali 149 sub. 1, 149 sub. 2 e 149 sub. 3 a seguito della Variazione sopra citata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	149	7		A4	2	9	265 mq	488,05 €	1-2-3	176 sub. 4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in Catasto, in quanto una porzione dell'unità immobiliare risulta inaccessibile per le sue condizioni di stabilità con parti anche crollate; di conseguenza non è stato possibile verificare neppure la corrispondenza della disposizione interna dell'unità immobiliare.

Le condizioni esterne fanno dedurre che il classamento attuale dell'unità immobiliare non è corretto; occorre quindi presentare una denuncia di variazione catastale da elaborare con la procedura ministeriale "do.c.fa" che modifichi la categoria catastale da A/4 (abitazione di tipo popolare), a F/2 (unità collabente).

La spesa per la redazione e presentazione della variazione catastale è di circa euro 500,00, comprensivi di oneri fiscali e diritti di presentazione.

Tuttavia, i dati catastali corrispondano a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento ed identificano esattamente il bene.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

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

								e		
	34	149	10		C3	1	30	42 mq	63,52 €	T

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in Catasto, in quanto l'unità immobiliare risulta inaccessibile per le sue condizioni di stabilità; di conseguenza non è stato possibile verificare neppure la corrispondenza della disposizione interna dell'unità immobiliare. Tuttavia, i dati catastali corrispondano a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento ed identificano esattamente il bene.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	149	9		C2	1	70	90 mq	130,15 €	T	176 sub. 6

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in Catasto, in quanto l'unità immobiliare risulta inaccessibile per le sue condizioni di stabilità; di conseguenza non è stato possibile verificare neppure la corrispondenza della disposizione interna dell'unità immobiliare. Tuttavia, i dati catastali corrispondano a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento ed identificano esattamente il bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c., trovandola completa.

Per il resto è da precisare che i beni versano in condizioni fatiscenti e pericolanti; tale stato precario non ha permesso l'accesso al loro interno.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

Nessuno.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

Nessuno.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato in condizioni fatiscenti e con porzioni pericolanti; gran parte del tetto risulta mancante per essere crollato, così come alcune porzioni dei solai intermedi.

Internamente il fabbricato, per quanto potuto vedere, è in rovina ed in completo stato di abbandono con condizioni di manutenzione e conservazione che sono pessime e non permettano neppure l'accesso in sicurezza.

In sostanza, l'intera porzione di fabbricato, non è utilizzabile in alcun modo se non dopo un intervento integrale di ristrutturazione edilizia con parti strutturali da realizzare ex-novo.

Per una migliore individuazione dello stato in cui versa il bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

Gli immobili pignorati non risultano inseriti in contesti condominiali e non presentano parti a comune con altre unità immobiliari, ad eccezione dell'accesso dalla via pubblica che avviene mediante stradello e corte a comune con altre proprietà.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

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

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

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

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

I beni oggetto di procedura fanno parte di un caseggiato di vecchissima costruzione (intorno al 1900), ed è formato per gran parte da tre piani fuori terra oltre soffitta.

Le caratteristiche principali del fabbricato, per quanto ancora visibile sono:

STRUTTURE PORTANTI: Murature portanti in muratura in parte in pietra e per porzioni in mattoni di laterizio; i solai, per quanto rimasto, sono misti in cotto e legno.

TETTO E COPERTURE: Per quanto dedotto dagli elaborati grafici allegati all'ultimo permesso edilizio, la copertura presentava una tipologia in parte "a padiglione" e, per la porzione più alta, ad una sola falda.

MURATURE ESTERNE: In pietra e laterizio che, in origine, risultavano completate con intonaco.

MURATURE INTERNE: Non accertate.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI: Non accertati.

INFISSI ESTERNI: In gran parte assenti e quelle esistenti sono il legno o alluminio anodizzato.

OSCURAMENTI: Assenti.

INFISSI INTERNI: Non accertati.

LATTONERIE: In gran parte assenti; quelli esistenti sono in lamiera verniciata ma in condizioni fatiscenti.

IMPIANTI: Per quanto potuto vedere, sono assenti o di vecchissima realizzazione e non utilizzabili.

Il tutto risulta in condizioni fatiscenti, con porzioni crollate o pericolanti, in completo stato di abbandono da anni. L'immobile necessita di un intervento integrale di ristrutturazione edilizia con opere che dovranno interessare anche le strutture del fabbricato.

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

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 13/11/2024, questo si presentava libero ed in completo stato di abbandono.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 13/11/2024, questo si presentava libero ed in completo stato di abbandono.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1992		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	06/08/1992		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Atto di provenienza, non presente nel fascicolo di causa, è stato reperito mediante ispezione ipotecaria, ed in copia si allega alla presente.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1992		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	06/08/1992		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Atto di provenienza, non presente nel fascicolo di causa, è stato reperito mediante ispezione ipotecaria, ed in copia si allega alla presente.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1992		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/07/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pistoia	06/08/1992		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Atto di provenienza, non presente nel fascicolo di causa, è stato reperito mediante ispezione ipotecaria, ed in copia si allega alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 20/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale
 Iscritto a Pistoia il 15/10/2007
 Reg. gen. 10780 - Reg. part. 3212
 Quota: 1/1
 Importo: € 243.425.50
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura

Capitale: € 121.712,75

Rogante:

Data: 08/10/2007

N° repertorio: 105674/89

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale

Iscritto a Pistoia il 22/03/2010

Reg. gen. 2297 - Reg. part. 511

Quota: 1/1

Importo: € 94.933,76

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.466,88

Rogante:

Data: 17/03/2010

N° repertorio: 36771/89

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da iscrizione a ruolo

Iscritto a Pistoia il 30/05/2019

Reg. gen. 4414 - Reg. part. 687

Quota: 1/1

Importo: € 309.305,22

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 154.652,61

Rogante:

Data: 30/05/2019

N° repertorio: 1316/8919

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 27/10/2020

Reg. gen. 8598 - Reg. part. 1218

Quota: 1/1

Importo: € 154.937,07

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.468,54

Rogante: Notaio

Data: 23/01/2001

N° repertorio: 34207

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione del 25/01/2001 n. 165 reg. part..

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 04/09/2024

Reg. gen. 8163 - Reg. part. 5711

Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 20/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale
Iscritto a Pistoia il 15/10/2007
Reg. gen. 10780 - Reg. part. 3212
Quota: 1/1
Importo: € 243.425,50
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 121.712,75
Rogante:
Data: 08/10/2007
N° repertorio: 105674/89
Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale
Iscritto a Pistoia il 22/03/2010
Reg. gen. 2297 - Reg. part. 511
Quota: 1/1
Importo: € 94.933,76
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.466,88
Rogante:
Data: 17/03/2010

N° repertorio: 36771/89

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da iscrizione a ruolo

Iscritto a Pistoia il 30/05/2019

Reg. gen. 4414 - Reg. part. 687

Quota: 1/1

Importo: € 309.305,22

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 154.652,61

Rogante:

Data: 30/05/2019

N° repertorio: 1316/8919

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 27/10/2020

Reg. gen. 8598 - Reg. part. 1218

Quota: 1/1

Importo: € 154.937,07

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.468,54

Rogante: Notaio

Data: 23/01/2001

N° repertorio: 34207

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione del 25/01/2001 n. 165 reg. part..

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 04/09/2024

Reg. gen. 8163 - Reg. part. 5711

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA
FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pistoia aggiornate al 20/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale
Iscritto a Pistoia il 15/10/2007
Reg. gen. 10780 - Reg. part. 3212
Quota: 1/1
Importo: € 243.425,50
A favore di
Contro
Formalita a carico della procedura
Capitale: € 121.712,75
Rogante:
Data: 08/10/2007
N° repertorio: 105674/89
Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale
Iscritto a Pistoia il 22/03/2010
Reg. gen. 2297 - Reg. part. 511
Quota: 1/1
Importo: € 94.933,76
A favore di
Contro
Formalita a carico della procedura
Capitale: € 47.466,88
Rogante:
Data: 17/03/2010
N° repertorio: 36771/89
Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.
- **Ipoteca della riscossione** derivante da iscrizione a ruolo
Iscritto a Pistoia il 30/05/2019
Reg. gen. 4414 - Reg. part. 687
Quota: 1/1
Importo: € 309.305,22
A favore di
Contro
Formalita a carico della procedura
Capitale: € 154.652,61
Rogante:
Data: 30/05/2019
N° repertorio: 1316/8919
Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 27/10/2020
Reg. gen. 8598 - Reg. part. 1218
Quota: 1/1
Importo: € 154.937,07
A favore di

Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.468.54
Rogante: Notai
Data: 23/01/2001
N° repertorio: 34207
Note: Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione del 25/01/2001 n. 165 reg. part..

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 04/09/2024
Reg. gen. 8163 - Reg. part. 5711
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

Nel vigente Piano Operativo Comunale del Comune di Quarrata, il fabbricato in oggetto ricade in zona "EP1 - Aree agricole della pianura", con interventi edilizi disciplinati e prescritti dall'articolo 91 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso strumento urbanistico. Inoltre l'immobile in oggetto risulta classificato nel patrimonio edilizio esistente come "edificio di classe 3", con interventi disciplinati dall'articolo 43 e connessi delle stesse Norme Tecniche di Attuazione.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

L'immobile 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.

Dai controlli eseguiti presso l'uffici competenti del Comune di Quarrata, l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967; Successivamente a tale data, risultano essere stati rilasciati e/o presentati i seguenti permessi edilizi:

Autorizzazione Edilizia n. 224 del 19/08/1993 per la manutenzione straordinaria della copertura;

Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'articolo 140 L.R. 1/2005 n. 28 del 14/09/2007 (pratica n. 313.07) collegata all'Autorizzazione Unica SUAP del 18/10/2007 prot. n. 55243/10/1; con la quale regolarizzavano difformità interne ed esterne realizzate all'intero fabbricato. Quest'ultimo titolo, in caso di future ristrutturazioni, dovrà essere rispettato per rispettare la consistenza e la disposizione dell'immobile.

Non è stato possibile verificare la disposizione interna del fabbricato e delle varie unità immobiliari per le condizioni fatiscenti e pericolanti e quindi, come detto, la situazione legittimata da rispettare in un futuro intervento edilizio, è quella rappresentata dagli elaborati grafici allegati all'Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 28 del 14/09/2007.

Per eseguire un intervento edilizio di ristrutturazione e risanamento conservativo, occorre presentare un nuovo permesso edilizio, supportato da un progetto strutturale che preveda e calcoli gli elementi portanti da ricostruire; tale pratica sarà soggetta al pagamento degli oneri concessori previsti per le opere di ristrutturazione edilizia.

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 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

L'immobile 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.

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

Firmato Da: INGRAO FRANCESCO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c9b10a2ee7c303074c0440eaa590fb

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° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

L'immobile 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.

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, ad eccezione dell'utilizzo dello stradello di accesso e della corte comune che interessa anche altre proprietà.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, ad eccezione dell'utilizzo dello stradello di accesso e della corte comune che interessa anche altre proprietà.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, ad eccezione dell'utilizzo dello stradello di accesso e della corte comune che interessa anche altre proprietà.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3

Piena proprietà di porzione fatiscente ed in parte pericolante di un più ampio fabbricato a destinazione mista, residenziale artigianale, formato da tre fuori terra oltre piano soffitta; che risulta essere stato interessato da un intervento edilizio iniziato e non proseguito. Precisamente la porzione in oggetto a lavori ultimati, è un'appartamento per civile abitazione formato da ingresso al piano terreno, tre vani oltre accessori al piano primo, due vani ed accessori al piano secondo, vani soffitta al piano terzo sottotetto. La citata composizione del bene è stata dedotta dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto l'immobile non risulta accessibile per la precaria e fatiscente condizione in cui versa; alcune porzioni della struttura del fabbricato sono pericolanti e crollate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 149, Sub. 7, Categoria A4, Graffato 176 sub. 4

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

Valore di stima del bene: € 50.316,00

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile con metodo comparativo, ovvero per comparazione con beni simili per consistenza, stato manutentivo e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nella stessa zona o in zone limitrofe adiacenti o comunque simili, non è di facile

applicazione poichè vi è oggettiva difficoltà a reperire beni con caratteristiche affini, per i quali siano necessarie analoghe opere di completa ristrutturazione o ricostruzione.

In questo caso dunque è opportuno adottare un'ipotesi di stima indiretta che permetta di rendere esplicita un'indicazione di massima sull'effettiva potenzialità edificatoria dell'immobile rispetto alla futura completa ristrutturazione del fabbricato al nuovo, con le prescrizioni previste dalle attuali normative urbanistiche ed edilizie.

In sostanza si è cercato di stimare sommariamente le opere che occorrono per portare il fabbricato in condizioni finite e conformi alle attuali normative, partendo da una condizione di edificio pressochè totalmente in rovina o quantomeno in uno stato di completo abbandono per incuria e degrado.

Partendo dai valori a nuovo (o quantomeno in stato di conservazione normale), forniti dalle valutazioni di archivi e banche dati di prezzi che definiscono una scala di valori noti e che forniscono un orientamento generale sulle quotazioni immobiliari, quali l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il sito BorsinoImmobiliare.it, si sono detratti i costi ristrutturazione e/o ricostruzione di vecchi edifici e gli oneri e le spese tecniche necessarie per adeguare l'immobile alle nuove normative e renderlo di nuovo abitabile e utilizzabile.

Le quotazioni apprese dal sito Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), nella sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2024 semestre 1, riporta, per la fascia/zona "Suburbana/frazioni pedecollinari e di pianura", per la destinazione di abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, riporta un valore minimo di euro 1.350,00/MQ e massimo di euro 1.600,00/MQ.

Quelle del sito BorsinoImmobiliare.it, troviamo che a dicembre 2024 in Comune di Quarrata, per la zona che comprende l'immobile in oggetto, riporta valori che variano da un minimo di euro 1.293,00/MQ ad un massimo di euro 1.715,00/MQ.

Dunque, facendo la media tra le valutazioni statistiche prese in considerazione, considerando i valori minimi in stabili di fascia media, si ottiene un valore dell'edificato potenziale pari a circa euro 1.320,00 al MQ.

Per la ristrutturazione completa dell'edificio, il sottoscritto, in base alla propria esperienza e sentite imprese edili operanti nel settore delle costruzioni e ristrutturazioni, ha stimato costi pari ad euro 950,00 al mq ed onere e spese tecniche valutabili in euro 160,00 al MQ.

Il valore attuale unitario degli immobili in questione sarà quindi dato dal Valore Edificato Potenziale detratti i costi per la integrale ristrutturazione e le spese necessarie per adeguare alle attuali normative il fabbricato; ovvero:

$$1320,00 - (950,00 + 160,00) = 210,00 \text{ euro/MQ}$$

CONCLUSIONI

In base alla procedura di stima effettuata si determina quale più probabile valore di mercato unitario euro 210,00/MQ, che viene applicato a tutti i beni in questione in considerazione che gli stessi sono parte integrante dello stesso stabile e che, comunque, la superficie è stata calcolata applicando i coefficienti correttivi previsti per le varie destinazioni d'uso.

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T

Piena proprietà di porzione fatiscente ed in parte pericolante di un più ampio fabbricato a destinazione mista, residenziale artigianale, formato da tre fuori terra oltre piano soffitta; che risulta essere stato interessato da un intervento edilizio iniziato e non proseguito. Precisamente la porzione in oggetto è un

laboratorio al piano terra composto da un'unico vano. Detta composizione è stata accertata dall'esterno e dedotta dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto l'immobile non risulta accessibile per la precaria e fatiscente condizione in cui versa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 149, Sub. 10, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 7.980,00

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T

Piena proprietà di porzione fatiscente ed in parte pericolante di un più ampio fabbricato a destinazione mista, residenziale artigianale, formato da tre fuori terra oltre piano soffitta; che risulta essere stato interessato da un intervento edilizio iniziato e non proseguito. Precisamente la porzione in oggetto è costituita da due vani cantina, disimpegno e bagno al piano terra. Detta composizione è stata accertata dall'esterno e dedotta dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto l'immobile non risulta accessibile per la precaria e fatiscente condizione in cui versa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 149, Sub. 9, Categoria C2, Graffato 176 sub. 6

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

Valore di stima del bene: € 9.345,00

Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3	239,60 mq	210,00 €/mq	€ 50.316,00	100,00%	€ 50.316,00
Bene N° 2 - Laboratorio Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T	38,00 mq	210,00 €/mq	€ 7.980,00	100,00%	€ 7.980,00
Bene N° 3 - Cantina Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T	44,50 mq	210,00 €/mq	€ 9.345,00	100,00%	€ 9.345,00
Valore di stima:					€ 67.641,00

Valore di stima: € 67.641,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 64.258,95

- Difficoltà legate ai meccanismi dell'asta;
- Assenza della garanzia per vizi dell'immobile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare, ad eccezione dello stato fatiscente in cui versa l'immobile.

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

Monsummano Terme, li 24/12/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita notaio del 16/07/1992.
- ✓ N° 2 Foto - N. 16 fotografie esterne.
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - foglio 34 Comune di Quarrata.
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visure storiche mappali 149 sub.7- 176 sub.4, 149 sub. 10 e 149 sub.9 - 176 sub.6.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - planimetria catastale bene 1 (mappale 149 sub. 7-176 sub.4); bene 2 (mappale 149 sub. 10); bene 3 (149 sub.9-176 sub.6).
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 28/2007 (ultimo titolo edilizio).
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Estratti elaborato grafico dell'Attestazione n. 28/2007 (ultimo titolo edilizio).

- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto di Piano Operativo Comunale e relative Norme Tecniche di Attuazione.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comunicazione incarico ed inizio operazione peritali.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per nominativo (Impresa Edile Furetta).
- ✓ N° 11 Altri allegati - Note di Trascrizione (atto provenienza e pignoramento).
- ✓ N° 12 Altri allegati - Note formalità pregiudizievoli (Iscrizioni ipotecarie).
- ✓ N° 13 Altri allegati - Quotazioni immobiliari relative alle fonti di valutazioni.
- ✓ N° 14 Altri allegati - Immagine Google Maps con indicazione della posizione dell'immobile.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3

Piena proprietà di porzione fatiscente ed in parte pericolante di un più ampio fabbricato a destinazione mista, residenziale artigianale, formato da tre fuori terra oltre piano soffitta; che risulta essere stato interessato da un intervento edilizio iniziato e non proseguito. Precisamente la porzione in oggetto, a lavori ultimati, è un'appartamento per civile abitazione formato da ingresso al piano terreno, tre vani oltre accessori al piano primo, due vani ed accessori al piano secondo, vani soffitta al piano terzo sottotetto. La citata composizione del bene è stata dedotta dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto l'immobile non risulta accessibile per la precaria e fatiscente condizione in cui versa; alcune porzioni della struttura del fabbricato sono pericolanti e crollate. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 149, Sub. 7, Categoria A4, Graffato 176 sub. 4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Operativo Comunale del Comune di Quarrata, il fabbricato in oggetto ricade in zona "EP1 - Aree agricole della pianura", con interventi edilizi disciplinati e prescritti dall'articolo 91 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso strumento urbanistico. Inoltre l'immobile in oggetto risulta classificato nel patrimonio edilizio esistente come "edificio di classe 3", con interventi disciplinati dall'articolo 43 e connessi delle stesse Norme Tecniche di Attuazione.
- Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T

Piena proprietà di porzione fatiscente ed in parte pericolante di un più ampio fabbricato a destinazione mista, residenziale artigianale, formato da tre fuori terra oltre piano soffitta; che risulta essere stato interessato da un intervento edilizio iniziato e non proseguito. Precisamente la porzione in oggetto è un laboratorio al piano terra composto da un'unico vano. Detta composizione è stata accertata dall'esterno e dedotta dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto l'immobile non risulta accessibile per la precaria e fatiscente condizione in cui versa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 149, Sub. 10, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per la presente sezione vedi Bene n. 1.
- Bene N° 3** - Cantina ubicata a Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T

Piena proprietà di porzione fatiscente ed in parte pericolante di un più ampio fabbricato a destinazione mista, residenziale artigianale, formato da tre fuori terra oltre piano soffitta; che risulta essere stato interessato da un intervento edilizio iniziato e non proseguito. Precisamente la porzione in oggetto è costituita da due vani cantina, disimpegno e bagno al piano terra. Detta composizione è stata accertata dall'esterno e dedotta dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto l'immobile non risulta accessibile per la precaria e fatiscente condizione in cui versa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 149, Sub. 9, Categoria C2, Graffato 176 sub. 6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per la presente sezione vedi Bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 64.258,95

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 144/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.258,95

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 131/A, piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 149, Sub. 7, Categoria A4, Graffato 176 sub. 4	Superficie	239,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al momento del sopralluogo, è risultato in condizioni fatiscenti e con porzioni pericolanti; gran parte del tetto risulta mancante per essere crollato, così come alcune porzioni dei solai intermedi. Internamente il fabbricato, per quanto potuto vedere, è in rovina ed in completo stato di abbandono con condizioni di manutenzione e conservazione che sono pessime e non permettano neppure l'accesso in sicurezza. In sostanza, l'intera porzione di fabbricato, non è utilizzabile in alcun modo se non dopo un intervento integrale di ristrutturazione edilizia con parti strutturali da realizzare ex-novo. Per una migliore individuazione dello stato in cui versa il bene in oggetto, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente Relazione.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione fatiscente ed in parte pericolante di un più ampio fabbricato a destinazione mista, residenziale artigianale, formato da tre fuori terra oltre piano soffitta; che risulta essere stato interessato da un intervento edilizio iniziato e non proseguito. Precisamente la porzione in oggetto, a lavori ultimati, è un appartamento per civile abitazione formato da ingresso al piano terreno, tre vani oltre accessori al piano primo, due vani ed accessori al piano secondo, vani soffitta al piano terzo sottotetto. La citata composizione del bene è stata dedotta dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto l'immobile non risulta accessibile per la precaria e fatiscente condizione in cui versa; alcune porzioni della struttura del fabbricato sono pericolanti e crollate.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Laboratorio

Ubicazione:	Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 133., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 149, Sub. 10, Categoria C3	Superficie	38,00 mq
Stato conservativo:	Per la presente sezione vedi Bene n. 1.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione fatiscente ed in parte pericolante di un più ampio fabbricato a destinazione mista, residenziale artigianale, formato da tre fuori terra oltre piano soffitta; che risulta essere stato interessato da un intervento edilizio iniziato e non proseguito. Precisamente la porzione in oggetto è un laboratorio al piano terra composto da un'unico vano. Detta composizione è stata accertata dall'esterno e dedotta dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto l'immobile non risulta accessibile per la precaria e fatiscente condizione in cui versa.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Cantina

Ubicazione:	Quarrata (PT) - Località La Fratta, Via Vecchia Fiorentina 2° Tronco n. 135., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 149, Sub. 9, Categoria C2, Graffato 176 sub. 6	Superficie	44,50 mq
Stato conservativo:	Per la presente sezione vedi Bene n. 1.		
Descrizione:	Piena proprietà di porzione fatiscente ed in parte pericolante di un più ampio fabbricato a destinazione mista, residenziale artigianale, formato da tre fuori terra oltre piano soffitta; che risulta essere stato interessato da un intervento edilizio iniziato e non proseguito. Precisamente la porzione in oggetto è costituita da due vani cantina, disimpegno e bagno al piano terra. Detta composizione è stata accertata dall'esterno e dedotta dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto l'immobile non risulta accessibile per la precaria e fatiscente condizione in cui versa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA
FIORENTINA 2° TRONCO N. 131/A, PIANO T-1-2-3

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale
Iscritto a Pistoia il 15/10/2007
Reg. gen. 10780 - Reg. part. 3212
Quota: 1/1
Importo: € 243.425,50
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 121.712,75
Rogante:
Data: 08/10/2007
N° repertorio: 105674/89
Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale
Iscritto a Pistoia il 22/03/2010
Reg. gen. 2297 - Reg. part. 511
Quota: 1/1
Importo: € 94.933,76
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 47.466,88
Rogante:
Data: 17/03/2010
N° repertorio: 36771/89
Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.
- **Ipoteca della riscossione** derivante da iscrizione a ruolo
Iscritto a Pistoia il 30/05/2019
Reg. gen. 4414 - Reg. part. 687
Quota: 1/1
Importo: € 309.305,22
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.652,61
Rogante:
Data: 30/05/2019
N° repertorio: 1316/8919
Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 27/10/2020
Reg. gen. 8598 - Reg. part. 1218
Quota: 1/1

Importo: € 154.937,07
A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.468,54

Rogante: Notaio

Data: 23/01/2001

N° repertorio: 34207

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione del 25/01/2001 n. 165 reg. part..

Trascrizioni

• **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 04/09/2024

Reg. gen. 8163 - Reg. part. 5711

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA
FIORENTINA 2° TRONCO N. 133., PIANO T

Iscrizioni

• **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale

Iscritto a Pistoia il 15/10/2007

Reg. gen. 10780 - Reg. part. 3212

Quota: 1/1

Importo: € 243.425,50

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 121.712,75

Rogante:

Data: 08/10/2007

N° repertorio: 105674/89

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.

• **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale

Iscritto a Pistoia il 22/03/2010

Reg. gen. 2297 - Reg. part. 511

Quota: 1/1

Importo: € 94.933,76

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.466,88

Rogante:

Data: 17/03/2010

N° repertorio: 36771/89

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da iscrizione a ruolo

Iscritto a Pistoia il 30/05/2019

Reg. gen. 4414 - Reg. part. 687

Quota: 1/1

Importo: € 309.305 ??

A favore di /

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 154.652.61

Rogante:

Data: 30/05/2019

N° repertorio: 1316/8919

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 27/10/2020

Reg. gen. 8598 - Reg. part. 1218

Quota: 1/1

Importo: € 154.937.07

A favore di

Contro !

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.468,54

Rogante: Notaio

Data: 23/01/2001

N° repertorio: 34207

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione del 25/01/2001 n. 165 reg. part..

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 04/09/2024

Reg. gen. 8163 - Reg. part. 5711

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A QUARRATA (PT) - LOCALITÀ LA FRATTA, VIA VECCHIA
FIORENTINA 2° TRONCO N. 135., PIANO T**

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale

Iscritto a Pistoia il 15/10/2007

Reg. gen. 10780 - Reg. part. 3212

Quota: 1/1
Importo: € 243.425,50

A favore di

Contro

Formalita a carico della procedura

Capitale: € 121.712,75

Rogante:

Data: 08/10/2007

N° repertorio: 105674/89

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.

- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca legale

Iscritto a Pistoia il 22/03/2010

Reg. gen. 2297 - Reg. part. 511

Quota: 1/1

Importo: € 94.933,76

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 47.466,88

Rogante

Data: 17/03/2010

N° repertorio: 36771/89

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da iscrizione a ruolo

Iscritto a Pistoia il 30/05/2019

Reg. gen. 4414 - Reg. part. 687

Quota: 1/1

Importo: € 309.305,22

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 154.652,61

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 30/05/2019

N° repertorio: 1316/8919

Note: Grava sugli immobili in oggetto oltre che su altri beni.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo fondiario

Iscritto a Pistoia il 27/10/2020

Reg. gen. 8598 - Reg. part. 1218

Quota: 1/1

Importo: € 154.937,07

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.468,54

Rogante: Notaio

Data: 23/01/2001

N° repertorio: 34207

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione del 25/01/2001 n. 165 reg. part..

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Pistoia il 04/09/2024

Reg. gen. 8163 - Reg. part. 5711

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®