TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romoli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2021 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e8973 19de32907aeda

SOMMARIO

Incarico 8

Premessa 8

Lotto 1 9

Descrizione 10

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 10

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 10

Completezza documentazione ex art. 567 11

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 11

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 11

Titolarità 11

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 11

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 11

Confini 12

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 12

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 12

Consistenza 12

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 12

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 13

Cronistoria Dati Catastali 13

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 13

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 13

Dati Catastali 13

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 13

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 14

Precisazioni 15

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 15

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 15

Patti 15

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 15

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 15

Stato conservativo 16

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 16

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 16

Parti Comuni 16

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 16

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 16

Servitù, censo, livello, usi civici 16

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 16

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 17

Caratteristiche costruttive prevalenti 17

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 17

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 17

Stato di occupazione 18

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 18

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 18

Provenienze Ventennali 18

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 18

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 19

Formalità pregiudizievoli 20

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 20

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 21

Normativa urbanistica 22

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 22

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 22
Regolarità edilizia 23
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 23
Vincoli od oneri condominiali 24
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 24
Lotto 2 25
Descrizione 26
Completezza documentazione ex art. 567 26
Titolarità 26
Confini 26
Consistenza 27
Cronistoria Dati Catastali 27
Dati Catastali 27
Precisazioni 28
Patti 28
Stato conservativo 28
Parti Comuni 28
Servitù, censo, livello, usi civici 28
Caratteristiche costruttive prevalenti 28
Stato di occupazione 29
Provenienze Ventennali 29
Formalità pregiudizievoli 30
Normativa urbanistica 33
Regolarità edilizia 33
Vincoli od oneri condominiali 34
Lotto 3 35
Descrizione 36
Completezza documentazione ex art. 567 36
Titolarità 36
Confini 36
Consistenza 37
Cronistoria Dati Catastali 37
Dati Catastali 37

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Precisazioni 38
Patti 38
Stato conservativo 38
Parti Comuni 38
Servitù, censo, livello, usi civici 38
Caratteristiche costruttive prevalenti 38
Stato di occupazione 38
Provenienze Ventennali 39
Formalità pregiudizievoli 40
Normativa urbanistica 42
Regolarità edilizia 42
Vincoli od oneri condominiali 43
Lotto 4 44
Descrizione 45
Completezza documentazione ex art. 567 45
Titolarità 46
Confini 46
Consistenza 46
Cronistoria Dati Catastali 46
Dati Catastali 48
Precisazioni 49
Patti 49
Stato conservativo 49
Parti Comuni 49
Servitù, censo, livello, usi civici 49
Caratteristiche costruttive prevalenti 50
Stato di occupazione 50
Provenienze Ventennali 51
Formalità pregiudizievoli 54
Normativa urbanistica 56
Regolarità edilizia 57
Vincoli od oneri condominiali 58
Lotto 5 59
Descrizione 60
Completezza documentazione ex art. 567 60
Titolarità 60
Confini 61
Consistenza 61

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Cronistoria Dati Catastali 61
Dati Catastali 61
Precisazioni 62
Patti 62
Stato conservativo 62
Parti Comuni 62
Servitù, censo, livello, usi civici 62
Caratteristiche costruttive prevalenti 63
Stato di occupazione 63
Provenienze Ventennali 63
Formalità pregiudizievoli 64
Normativa urbanistica 67
Regolarità edilizia 67
Vincoli od oneri condominiali 68
Stima / Formazione lotti 69
Lotto 1 69
Lotto 2 71
Lotto 3 73
Lotto 4 75
Lotto 5 78
Riserve e particolarità da segnalare 80
Riepilogo bando d'asta 81
Lotto 1 81
Lotto 2 82
Lotto 3 82
Lotto 4 82
Lotto 5 83
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2021 del R.G.E. 85
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 72.965,70 85
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 330.271,11 86
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 7.951,50 86
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 265.566,17 87
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 72.888,75 88
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 89
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2 89
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1 89
Bene N° 3 - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,snc, piano T 90

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Bene N° 4 - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Toscana,snc, piano T 93

Bene N° 5 - Podere ubicato a Pistoia (PT) - Località "Forramoro" e "Bulicata", strada vicinale Case Barelli, piano T 96

Bene N° 6 - Rudere ubicato a Pistoia (PT) - Località "Forramoro" e "Bulicata", strada vicinale Case Barelli, piano T-1 98

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e8973l9de32907aeda

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

INCARICO

In data 26/01/2022, il sottoscritto Geom. Romoli Riccardo, con studio in Viale Europa, 7 - 51017 - Pescia (PT), email studioromoli@tin.it, PEC riccardo.romoli@geopec.it, Tel. 0572 477619, Fax 0572 477619, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1
- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,snc, piano T
- **Bene N° 4** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Toscana,snc, piano T
- **Bene N° 5** - Podere ubicato a Pistoia (PT) - Località "Forramoro" e "Bulicata", strada vicinale Case Barelli, piano T
- **Bene N° 6** - Rudere ubicato a Pistoia (PT) - Località "Forramoro" e "Bulicata", strada vicinale Case Barelli, piano T-1

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e8973l9de32907aeda

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e8973l9de32907aeda

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

Trattasi di porzione di un vecchio fabbricato rurale libero su tre lati ed a schiera con altro edificio di altrui proprietà sul fronte ovest, posto in Comune di Pistoia, frazione "Chiazzano", via Pratese,632.
La porzione in esame, elevata in massima parte di due ed in minima parte di tre piani fuori terra, è costituita da:
- un'abitazione disposta sui tre piani, da molti anni in disuso, composta da ingresso-disimpegno con vano scale, cucina, salotto e sottoscala al pianterreno, disimpegno, camera e tre locali pluriuso al primo piano, locale soffitta al secondo piano;
- un'ampia rimessa agricola e due locali ad uso cantina al pianterreno;
- porzione di un più ampio fienile al primo piano, fienile di cui la residua porzione è costituita dal bene di cui al successivo punto 2 della presente perizia.

I tre livelli dell'abitazione sono tra loro collegati da vano scale interno.
L'ingresso all'edificio avviene dal fronte sud, dove sono ubicati il portoncino di accesso all'abitazione, due ampi sporti carrabili per l'ingresso alla rimessa agricola e un'apertura al primo piano per l'accesso al fienile, quest'ultima raggiungibile solo tramite scale a pioli.
Da precisare che la porzione di edificio in esame risulta solo in parte da terra a tetto, in quanto il vano salotto al pianterreno ed una parte del locale pluriuso di ovest al primo piano, si innestano nella porzione di edificio adiacente ad ovest, ripiombando pertanto su porzioni di altra unità immobiliare di altrui proprietà.
Quanto descritto risulta corredato dai proporzionali diritti di comproprietà sulla corte comune (mappale 44) prospiciente i fronti est e sud dell'edificio, attraverso la quale la porzione di fabbricato descritta risulta raggiungibile dalla strada comunale (via Pratese).
Sul fronte nord il fabbricato prospetta direttamente sulla via Pratese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

Trattasi di porzione di un vecchio fabbricato rurale libero su tre lati ed a schiera con altro edificio di altrui proprietà sul fronte ovest, posto in Comune di Pistoia, frazione "Chiazzano", via Pratese,632.
La porzione in esame è costituita da un unico locale al primo piano ad uso deposito-magazzino situato nell'angolo nord-est del più ampio fienile, di cui la residua porzione fa parte del bene di cui al precedente punto 1 della presente perizia.
L'unità immobiliare qui descritta, è raggiungibile esclusivamente attraverso la residua porzione di fienile

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

facente parte del citato bene 1, a sua volta accessibile attraverso l'apertura al primo piano posta sul fronte sud dell'edificio, quest'ultima raggiungibile solo tramite scale a pioli.
Quanto descritto è corredato dai proporzionali diritti di comproprietà sulla corte comune (mappale 44) prospiciente i fronti est e sud dell'edificio, attraverso la quale l'edificio risulta raggiungibile dalla strada comunale (via Pratese).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

Via Pratese; propr.**** Omissis ****; corte comune; propr. **** Omissis **** (bene 2 della presente perizia); s.s.a..

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

Via Pratese; corte comune; propr. **** Omissis **** (bene 1 della presente perizia); s.s.a..

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	143,00 mq	169,00 mq	1,00	169,00 mq	3,00 m	T-1
Soffitta	37,00 mq	44,00 mq	0,33	14,52 mq	0,00 m	2
Rimessa agricola	66,00 mq	78,00 mq	0,50	39,00 mq	2,87 m	T
Cantine	48,00 mq	57,00 mq	0,25	14,25 mq	2,60 m	T
Fienile	43,00 mq	51,00 mq	0,25	12,75 mq	2,50 m	1
			Totale superficie convenzionale:	249,52 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	249,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino/fienile	23,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	3,50 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**6,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**6,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/05/1995** al **09/12/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 246, Part. 43, Sub. 2 Qualità Porzione rurale di fabbricato promiscuo
Dal **09/12/2011** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 246, Part. 43, Sub. 2 Qualità Soppresso

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/01/2001** al **29/01/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 246, Part. 43, Sub. 5 Categoria C2
Dal **29/01/2001** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 246, Part. 43, Sub. 5 Categoria C2 Cl.3, Cons. 23 Superficie catastale 30 mq Rendita € 64,14 Piano 1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
246	43	2			Soppresso					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile qui descritto, fino al 09.12.2011, era rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 246, dal mappale 43 sub.2 quale "porzione rurale di fabbricato promiscuo", ed in quanto tale privo di superficie e rendita.
Con Tipo Mappale n.PT0155192 del 09.12.2011 tale unità è stata soppressa ed unita all'intero mappale 43 quale "ente urbano" di mq.270. A detto Tipo Mappale doveva seguire una denuncia di accampionamento al Catasto Fabbricati con allegata planimetria catastale al fine di censire la porzione di edificio come unità immobiliare urbana. Tale denuncia non è mai stata presentata e pertanto attualmente la porzione in esame risulta priva di un proprio identificativo catastale.

Prima del decreto di trasferimento dovrà essere necessariamente predisposta opportuna denuncia di accampionamento con procedura DOCFA ed allegate planimetrie catastali, al fine di censire la porzione di edificio in oggetto al Catasto Fabbricati dotandola così di propri identificativi univoci.
Per tale incombente è plausibile ipotizzare una spesa complessiva, comprensiva di diritti catastali ed oneri tecnici, pari a circa € 1.500,00.-.

Da precisare inoltre che l'unità immobiliare sopra descritta, già rappresentata al Catasto Terreni del Comune di Pistoia nel foglio di mappa 246, dal mappale 43 sub.2, vanta proporzionali diritti di comproprietà sulla corte rappresentata al citato Catasto Fabbricati del citato Comune, nel foglio di mappa 246, dal mappale 44 quale "bene comune non censibile" (corte comune ai mappali 42 sub.5, 43 sub.4, 42 sub.4, 43 sub.5 e 43 sub.2) ed al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 246, dal mappale 44, quale "ente urbano" di mq.260. (Ved. visure catastali ALL.2, elaborati planimetrici ALL.4).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

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

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

	246	43	5		C2	3	23	30 mq	64,14 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Da precisare inoltre che l'unità immobiliare sopra descritta, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio di mappa 246, dal mappale 43 sub.5, vanta proporzionali diritti di comproprietà sulla corte rappresentata al citato Catasto Fabbricati del citato Comune, nel foglio di mappa 246, dal mappale 44 quale "bene comune non censibile" (corte comune ai mappali 42 sub.5, 43 sub.4, 42 sub.4, 43 sub.5 e 43 sub.2) ed al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 246, dal mappale 44, quale "ente urbano" di mq.260. (Ved. visure catastali ALL.2, elaborati planimetrici ALL.4).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

Il sottoscritto allega alla presente relazione una planimetria di rilievo dove viene rappresentata la consistenza della porzione di edificio in esame, come detto priva attualmente di planimetrie catastali (Ved. ALL.6).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

Il sottoscritto allega alla presente relazione una planimetria di rilievo dove viene rappresentata la consistenza della porzione di edificio in esame (All.6).

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

Niente da segnalare

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

Niente da segnalare

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

L'edificio di cui fa parte l'immobile qui trattato, è di origine remota. La porzione in esame, così come l'intero edificio, versa in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, da decenni non più utilizzata ai fini abitativi; la stessa viene per lo più impiegata come magazzino e deposito di vecchi materiali, vecchi attrezzi agricoli e vecchi arredi.
E' presente il solo impianto elettrico, peraltro risalente ad epoca remota, per lo più con cavi esterni (non sotto traccia).
Non è presente acqua corrente, né un servizio igienico funzionante.
L'abitazione, per essere riutilizzata per tale scopo, necessita di importanti e radicali interventi di restauro.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

L'edificio di cui fa parte l'immobile qui trattato, è di origine remota. L'unità immobiliare in esame, così come l'intero edificio, versa in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Nella stessa non sono presenti impianti funzionanti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

Le parti comuni dell'edificio sono costituite da alcune strutture verticali, da alcuni solai, dalla copertura; strutture in parte a comune con l'unità immobiliare descritta al Bene 2 della presente perizia, ed in parte con altra unità immobiliare di proprietà di terzi.
E' inoltre presente la citata corte comune, catastalmente rappresentata dal mappale 44.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

Le parti comuni dell'edificio sono costituite da alcune strutture verticali, da alcuni solai, dalla copertura; strutture in parte a comune con l'unità immobiliare descritta al Bene 1 della presente perizia, ed in parte con altra unità immobiliare di proprietà di terzi.
E' inoltre presente la citata corte comune, catastalmente rappresentata dal mappale 44.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

Dagli accertamenti ipotecari svolti, non sono state rilevate servitù trascritte.
Resta inteso che l'immobile de quo sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive esistenti.
Da segnalare che:

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

- parte della corte comune rappresentata dal mappale 44, e precisamente lo stradello che ortogonalmente alla via pratese scende in direzione sud fino al mappale 84, è utilizzata anche come passo per l'accesso ai mappali 42, 45 e 84 (Ved. elaborato grafico ALL.7);
- la porzione di fienile antistante lo sporto esterno di accesso al primo piano, risulta gravata da una servitù di passo in favore del bene 2 di cui alla presente perizia (Ved.planimetria catastale ALL.3, e planimetria di rilievo ALL.6).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

Dagli accertamenti ipotecari svolti, non sono state rilevate servitù trascritte.
Resta inteso che l'immobile de quo sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive esistenti.

Da segnalare che:
- parte della corte comune rappresentata dal mappale 44, e precisamente lo stradello che ortogonalmente alla via pratese scende in direzione sud fino al mappale 84, è utilizzata anche come passo per l'accesso ai mappali 42, 45 e 84 (Ved. elaborato grafico ALL.7);
- l'accesso all'unità immobiliare qui descritta, avviene attraverso una servitù di passo esercitata su porzione del fienile facente parte del bene 1 di cui alla presente perizia (Ved.planimetria catastale ALL.3, e planimetria di rilievo ALL.6).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

L'edificio di cui fa parte la porzione qui descritta, ha struttura portante verticale in muratura mista pietra e laterizio, solai parte con struttura lignea (travi e travicelli) e mezzane in cotto, parte in voltine di mattoni e longherine in ferro, parte in ferro e tavelle; il tetto (costituito da più capanne e falde inclinate) ha anch'esso struttura lignea (travi e travicelli) e mezzane in cotto, con manto in laterizio (coppi e tegoli).
I divisori interni sono in muratura di laterizio. Le pareti, sia interne che esterne, sono in parte rifinite con intonaco civile, ed in parte in muratura faccia-vista. Gli infissi esterni dell'abitazione sono in legno e vetro semplice, con persiane alla fiorentina sempre in legno; la porta d'ingresso è dotata di portoncino in legno, con sovrastante arco lucifero in vetro e griglia in ferro lavorato. I due sporti della rimessa agricola, sono dotati uno di avvolgibile in ferro e l'altro di cancello, sempre in ferro.
Le pavimentazioni dell'abitazione sono parte in mezzane di cotto, parte in graniglia colorata; le scale sono in pietra.
I locali agricoli al pianterreno (rimessa, cantine) hanno pavimentazioni costituite da un vecchio battuto in cemento e terra.
E' installato un vecchio impianto elettrico, solo in parte funzionante, con vecchi cavi (piattine e trecce) ed interruttori esterni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

L'edificio di cui fa parte la porzione qui descritta, ha struttura portante verticale in muratura mista pietra e laterizio, solai parte con struttura lignea (travi e travicelli) e mezzane in cotto, parte in voltine di mattoni e longherine in ferro, parte in ferro e tavelle; il tetto (costituito da più capanne e falde inclinate) ha anch'esso struttura lignea (travi e travicelli) e mezzane in cotto, con manto in laterizio (coppi e tegoli).
Lo sporto esterno di accesso al fienile è privo di infisso.
La pavimentazione dell'unità è costituita da un vecchio battuto di cemento.
Come detto l'unità è priva di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

L'immobile risulta libero

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate, non sono stati rilevati contratti di affitto inerenti l'immobile in esame.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

L'immobile risulta libero

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate, non sono stati rilevati contratti di affitto inerenti l'immobile in esame.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **29/10/1986** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			29/10/1986		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	02/06/1987	3564	2492

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	30/04/1987	31	1023
Dal **28/01/1988** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	**Atto notarile pubblico, permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not.Riccardo Sordi	28/01/1988	9437	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	12/02/1988	1079	763
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti, è stata rilevata la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del defunto Sig. **** Omissis **** ed ivi deceduto in data 29/10/1986, da parte dei Sigg.**** Omissis ****, trascritta a Pistoia il 21.02.2022 al n°1049 reg.part., in forza dell'atto di mutuo ricevuto dal Not.Giulio Chiostrini di Pistoia in data 27.08.2002, rep.23149, iscritto a Pistoia il 28/08/2002 al n.1811 reg.part..

Viene allegata alla presente relazione copia dell'atto di permuta Not.Sordi del 28.01.1988, rep.9.437, racc.4.473 (Ved. ALL.9).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **29/01/2001** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not.Giulio Chiostrini	29/01/2001	22358	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	20/02/2001	1336	833

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Viene allegata alla presente relazione, copia del titolo di provenienza sopra citato (Ved. ALL.9).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia aggiornate al 23/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 28/08/2002
  Reg. gen. 7515 - Reg. part. 1811
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 560.000,00
  Percentuale interessi: 5,40 %
  Rogante: Not.Giulio Chiostrini
  Data: 27/08/2002
  N° repertorio: 23149
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 21/07/2022
  Reg. gen. 7655 - Reg. part. 1183
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 560.000,00

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Rogante: Not.Giulio Chiostrini
Data: 27/08/2002
N° repertorio: 23149
Note: La presente ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta a Pistoia il 28/08/2002 al n.1811 reg.part. e sopra descritta.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/12/2021
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 8318
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare la porzione di edificio in esame non aveva un proprio identificativo catastale per i motivi già precisati al paragrafo "Dati catastali".
Il dato catastale inserito nel pignoramento (Catasto Terreni di Pistoia, foglio di mappa 246, mappale 43 sub.2 "fabbricato rurale") è stato soppresso in data 09.12.2011.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia aggiornate al 23/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 28/08/2002
  Reg. gen. 7515 - Reg. part. 1811
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 560.000,00
  Percentuale interessi: 5,40 %
  Rogante: Not.Giulio Chiostrini
  Data: 27/08/2002
  N° repertorio: 23149
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 21/07/2022
  Reg. gen. 7655 - Reg. part. 1183
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.120.000,00

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 560.000,00
Rogante: Not.Giulio Chiostrini
Data: 27/08/2002
N° repertorio: 23149
Note: La presente ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta a Pistoia il 28/08/2002 al n.1811 reg.part. e sopra descritta.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/12/2021
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 8318
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: I dati catastali dell'unità immobiliare, risultano correttamente indicati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

Il vigente Regolamento Urbanistico Comunale inquadra l'area in cui è inserito l'edificio di cui fa parte l'immobile in esame, come "Aree agricole specializzate di pianura" di cui all'art.84 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.
L'immobile è inoltre interessato dalla fascia di rispetto stradale di cui all'art.69 delle N.T.A., derivante dalla presenza della attigua via Pratese.
L'edificio è infine interessato dalla classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico di cui all'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto Regolamento Urbanistico; tale classificazione lo identifica come "F2" (casa rurale non ristrutturata), in cui sono ammessi interventi fino al restauro tipologico.
(Ved. documentazione urbanistica, ALL.8).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

Il vigente Regolamento Urbanistico Comunale inquadra l'area in cui è inserito l'edificio di cui fa parte l'immobile in esame, tra le "Aree agricole specializzate di pianura" di cui all'art.84 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.
L'immobile è inoltre interessato dalla fascia di rispetto stradale di cui all'art.69 delle N.T.A., derivante dalla presenza della attigua via Pratese.
L'edificio è infine interessato dalla classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico di cui all'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto Regolamento Urbanistico; tale classificazione lo identifica come "F2" (casa rurale non ristrutturata), in cui sono ammessi interventi fino al restauro tipologico.
(Ved. documentazione urbanistica, ALL.8).

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

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.

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio - Edilizia privata e abitabilità, nonché presso l'Archivio Storico del Comune di Pistoia, non sono emerse pratiche edilizie relative all'edificio in esame.

Il sottoscritto evidenzia che risulta possibile operare un cambio di destinazione d'uso da rurale a civile dell'edificio de quo. In tal caso, ad esempio se l'assegnatario non fosse un coltivatore diretto imprenditore agricolo a titolo professionale, questi dovrà provvedere al deposito di idonea pratica edilizia ed al conseguente pagamento al Comune di Pistoia degli oneri verdi, quantificabili per l'edificio in questione in circa € 39.000,00.-, oltre a spese tecniche per € 3.000,00.- circa..

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non avendo riscontrato pratiche edilizie e quindi elaborati grafici assentiti per l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, poiché la stessa non è mai stata accampionata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia risultando pertanto priva di planimetria catastale, essendo l'edificato di origine remota e sicuramente antecedente al 1° settembre 1967, l'immobile può essere considerato urbanisticamente conforme e commerciabile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

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.

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio - Edilizia privata e abitabilità, nonché presso l'Archivio Storico del Comune di Pistoia, non sono emerse pratiche edilizie relative all'edificio in esame.

Il sottoscritto evidenzia che risulta possibile operare un cambio di destinazione d'uso da rurale a civile dell'edificio dell'unità immobiliare in oggetto. In tal caso (ad esempio se l'assegnatario non fosse un coltivatore diretto imprenditore agricolo a titolo professionale), dovrà essere provveduto prima dell'emissione del decreto di trasferimento ed a cura e spese dell'assegnatario, al deposito di idonea pratica edilizia ed al conseguente pagamento al Comune di Pistoia degli oneri verdi. Sia l'importo degli oneri verdi che quello delle spese tecniche, rientrano tra quelli sopra indicati per il bene 1.
Se la pratica edilizia venisse presentata a trasferimento avvenuto, il Comune di Pistoia potrebbe esigere la presentazione di un Accertamento di Conformità in Sanatoria per il suddetto cambio d'uso; ciò comporterebbe

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

il pagamento degli oneri verdi e della sanzione di legge pari agli stessi oneri verdi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non avendo riscontrato pratiche edilizie e quindi elaborati grafici assentiti per l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, essendo l'edificato di origine remota e sicuramente antecedente al 1° settembre 1967, l'immobile può essere considerato urbanisticamente conforme e commerciabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Pur non essendo costituito un condominio, la comunione di alcune parti strutturali dell'edificio (alcune murature portanti verticali, alcuni solai, parte del tetto), nonché la presenza della corte comune, in occasione di taluni interventi di ristrutturazione e/o di manutenzione, impone il confronto e la suddivisione delle spese tra le proprietà interessate.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Pur non essendo costituito un condominio, la comunione di alcune parti strutturali dell'edificio (alcune murature portanti verticali, alcuni solai, parte del tetto), nonché la presenza della corte comune, in occasione di taluni interventi di ristrutturazione e/o di manutenzione, impone il confronto e la suddivisione delle spese tra le proprietà interessate.

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

LOTTO 2

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e8973 19de32907aeda

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,snc, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di unità poderale adibita a vivaio, posta in Comune di Pistoia, frazione "Chiazzano", tra la via Pratese e la via Toscana (SS 719), all'altezza del civico 632 della via Pratese, della superficie catastale di mq.11.635 costituita da un appezzamento di terreno dalla forma pressoché regolare e di natura pianeggiante, impiegato ed attrezzato per la coltura vivaistica in vasetteria, in parte occupato da viabilità bianca interna ed in parte interessato dalla presenza di un invaso artificiale per la raccolta dell'acqua a scopo irriguo.
Il lotto di terreno è dotato di due accessi dalla via Pratese, uno diretto ubicato in corrispondenza dell'angolo nord-est, l'altro attraverso altra proprietà (mappali 44 e 45) posto in corrispondenza dell'angolo nord-ovest del terreno.
E' inoltre presente un collegamento diretto con la via Toscana, in corrispondenza dell'angolo sud-est del lotto.
(Ved. elaborato grafico, ALL.7).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Per entrambi i soggetti esecutati, trattasi di beni personali in quanto pervenuti per successione e successiva divisione di massa ereditaria.

CONFINI

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Via Pratese; via Toscana; propr.**** Omissis ****; propr. **** Omissis ****; s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno a vivaio	11635,00 mq	11635,00 mq	1,00	11635,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	11635,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	11635,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/01/1988** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 246, Part. 84 Qualità Vivaio Cl.1 Superficie (ha are ca) 01.16.35 Reddito dominicale € 1.036,55 Reddito agrario € 480,72

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
246	84				Vivaio	1	01.16.35 mq	1036,55 €	480,72 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata sulla visura catastale e quella esistente.

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

PRECISAZIONI

E' opportuno segnalare che attualmente l'accesso al terreno avviene sia direttamente dalla via Pratese, in corrispondenza dell'angolo nord-est del lotto con immissione diretta nella viabilità interna corrente lungo l'intero confine est, sia in corrispondenza dell'angolo nord-ovest del lotto attraverso un passo esercitato sui mappali **** Omissis ****.

Da evidenziare inoltre che una piccola porzione della corte rappresentata dal mappale 44 è stata inglobata di fatto nell'unità poderale in esame e risulta pertanto occupata dal vivaio ivi presente (Ved. elaborato grafico, all.7).

PATTI

Niente da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Il terreno in esame, sul quale viene svolta da anni in modo continuativo attività di vivaismo, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; è dotato di una buona accessibilità e di una sufficiente viabilità interna, la quale presenta un fondo sufficientemente compatto e percorribile con i mezzi abitualmente impiegati per la gestione del vivaio. Buona la dotazione di impianti.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti ipotecari svolti, non sono state rilevate servitù trascritte.
Resta inteso che l'immobile sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive esistenti.

Da evidenziare che per l'accesso al terreno dalla via Pratese ubicato nell'angolo nord-ovest del lotto, viene utilizzato lo stradello privato insistente sui mappali 44 e 45 (Ved. elaborato grafico ALL.7).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno a vivaio in esame ha forma in massima parte pressoché regolare e giacitura pianeggiante; è dotato di una buona accessibilità, di una buona visibilità (sia dalla via Pratese che dalla via Toscana), nonchè di una sufficiente viabilità interna. Al momento del sopralluogo il terreno è risultato utilizzato come vivaio "in vasetteria", con adeguati impianti di irrigazione ed un piccolo invaso ad uso irriguo presente nella parte sud

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

dell'area, quest'ultimo della superficie di mq.150 circa ed una profondità media di ml.3.50 circa.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate, sono stati rilevati i seguenti contratti di affitto tuttora in essere ed inerenti l'immobile in esame:

1) - Contratto di affitto di fondo agricolo in deroga ai sensi dell'art.45 della Legge 03.05.1982 n.203, stipulato in data 15.05.2017, registrato a Pistoia il 31.05.2017 al n.2309, serie 3T, con cui i Sigg. **** Omissis **** hanno concesso in affitto alla Sig.ra **** Omissis ****, una porzione del terreno in esame (rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 246, dal mappale 84 di mq.11.635), della superficie catastale di mq.5.500 (superficie concessa in affitto). Il contratto interessa anche il mappale 451 di mq.450, descritto al successivo bene 4, e così per una superficie locata di complessivi mq.5.950.
La durata del contratto è fissata in 15 anni a decorrere dal 15.05.2017, con scadenza al 14.05.2032.
Il canone annuo è stabilito tra le parti in € 1.500,00.- da pagarsi in rate semestrali anticipate a far data dalla firma del contratto.

2) - Contratto di affitto di fondo agricolo in deroga ai sensi della Legge 03.05.1982 n.203, stipulato in data 27.03.2019, registrato a Pistoia il 12.07.2019 al n.2809, serie 3T, con cui i Sigg. **** Omissis **** hanno concesso in affitto alla Sig.ra **** Omissis ****, una porzione del terreno in esame (rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 246, dal mappale 84 di mq.11.635), porzione della superficie catastale di mq.6.135 (superficie concessa in affitto).
La durata del contratto è fissata in 13 anni e 2 mesi a decorrere dal 27.03.2019, con scadenza al 14.05.2032.
Il canone annuo è stabilito tra le parti in € 2.000,00.- da pagarsi in rate semestrali anticipate a far data dalla firma del contratto.
(Ved. contratti di affitto, ALL.10).

Il sottoscritto evidenzia la non congruità dei predetti canoni di locazione pattuiti tra le parti in complessivi € 3.500,00.-, rimandando per i dettagli a quanto contenuto nella relazione allo scopo redatta (Ved. relazione di verifica congruità canoni di affitto, ALL.11).

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 29/10/1986 al 23/08/2022</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>29/10/1986</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia</td><td>02/06/1987</td><td>3564</td><td>2492</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	30/04/1987	31	1023
Dal **28/01/1988** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	**Atto notarile pubblico, divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not.Riccardo Sordi	28/01/1988	9436	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	17/02/1988	1216	836
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti, è stata rilevata la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del defunto Sig. **** Omissis **** ed ivi deceduto in data 29/10/1986, da parte dei Sigg.**** Omissis ****, trascritta a Pistoia il 21.02.2022 al n°1049 reg.part., in forza dell'atto di mutuo ricevuto dal Not.Giulio Chiostrini di Pistoia in data 27.08.2002, rep.23149, iscritto a Pistoia il 28/08/2002 al n.1811 reg.part..

Viene allegata alla presente relazione copia dell'atto di divisione Not.Sordi del 28.01.1988, rep.9436, racc.4.472 (Ved. ALL.9).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia aggiornate al 23/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 28/08/2002
  Reg. gen. 7515 - Reg. part. 1811
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.120.000,00

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 560.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Not.Giulio Chiostrini
Data: 27/08/2002
N° repertorio: 23149

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 08/11/2019
N° repertorio: 807
Note: La presente ipoteca è in parigrado a quella iscritta a Pistoia il 20.11.2019 al n°1577 reg.part..
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Quota: 1/2
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.861,00
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 08/11/2019
N° repertorio: 805
Note: La presente ipoteca è in pari grado a quella iscritta a Pistoia il 20.11.2019 al n°1578 reg.part..
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Quota: 1/2
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 950.664,61
Spese: € 8.809,07
Interessi: € 240.526,32
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 29/05/2020
N° repertorio: 464
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 109.561,73
Spese: € 3.521,72
Interessi: € 6.916,55
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 09/06/2020
N° repertorio: 512

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Quota: 1/2
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 19/06/2020
N° repertorio: 584
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Quota: 1/2
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.063.177,36
Spese: € 15.822,64
Interessi: € 100.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 12/11/2021
N° repertorio: 1981
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 21/07/2022
Reg. gen. 7655 - Reg. part. 1183
Quota: 1/1
Importo: € 1.120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 560.000,00
Rogante: Not.Giulio Chiostrini
Data: 27/08/2002
N° repertorio: 23149
Note: La presente ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta a Pistoia il 28/08/2002 al n.1811 reg.part. e sopra descritta.

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e8973 19de32907aeda

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
  Trascritto a Pistoia il 01/08/2013
  Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Con la presente domanda giudiziale la Sig.ra **** Omissis **** chiede che al Tribunale di Pistoia: "previa constatazione e dichiarazione che la ricorrente era titolare dell'azienda coniugale ex art.179 lettera D C.C.; riconoscere che la ditta **** Omissis **** di proprietà quantomeno al 50% tra i coniugi **** Omissis **** e disporre lo scioglimento della comunione, nonché condannare il Sig. **** Omissis **** a riconoscere il diritto della ricorrente alla contitolarità del patrimonio mobliare e immobiliare acquistato dal marito negli anni che vanno dal 1994 al 2012 o di quelli maggiori o minori che risulteranno di giustizia ex art.230 bis e 2140 C.C.".
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/12/2021
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 8318
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: I dati catastali dell'immobile in esame, risultano correttamente indicati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/04/2022
  Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: I dati catastali del terreno in esame, risultano correttamente indicati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'area in esame ricade tra gli "Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura" di cui all'art.84 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.
Il terreno è inoltre interessato dalla fascia di rispetto stradale di cui all'art.69 delle N.T.A., derivante dalla presenza della via Pratese a nord e della via Toscana a sud.
(Ved. documentazione urbanistica, ALL.8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio - Edilizia privata e abitabilità, nonché presso l'Archivio Storico del Comune di Pistoia, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

- Denuncia di Inizio Attività protoc.9049 del 12.02.2003 (P.E.257/2003), per la realizzazione di un impianto di vasetteria;
- Permesso di Costruire n°25 del 09.03.2005 rilasciato dal Comune di Pistoia alla Chiti Piante Azienda Agricola di Chiti Giacomo, con Atto Unico SUAP n°14944 del 15.03.2005, per la realizzazione di un lago raccolta acqua.

Dal raffronto tra stato dei luoghi e le pratiche edilizie visionate, non sono emerse difformità sostanziali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esistono parti comuni.
Il terreno in oggetto dovrà comunque partecipare alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria per la manutenzione dello stradello privato di accesso insistente su altra proprietà (mappali 44 e 45).

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

LOTTO 3

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e8973 19de32907aeda

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Toscana,snc, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno a vivaio, posto in Comune di Pistoia, frazione "Chiazzano", prospiciente la via Toscana (SS 719) e a sud della stessa, dalla forma pressoché trapezoidale e di natura pianeggiante, della superficie catastale di mq.450.
Attualmente il terreno qui descritto, già coltivato a vivaio in pieno campo, risulta in stato di abbandono, probabilmente per le sue limitate dimensioni e soprattutto per la sua separazione fisica (per la presenza della via Toscana) dal podere principale descritto come bene 3 sulla presente perizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Per entrambi i soggetti esecutati, trattasi di beni personali in quanto pervenuti per successione e successiva divisione di massa ereditaria.

CONFINI

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Via Toscana; propr. **** Omissis ****; propr. **** Omissis **** per più lati; s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno a vivaio	450,00 mq	450,00 mq	1,00	450,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	450,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	450,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **28/01/1988** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 246, Part. 451 Qualità Vivaio Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.50 Reddito dominicale € 40,09 Reddito agrario € 18,59

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
246	451				Vivaio	1	00.04.50 mq	40,09 €	18,59 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata sulla visura catastale e quella esistente.

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

PRECISAZIONI

Niente da segnalare

PATTI

Niente da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'area in esame, con presenza di palme in pieno campo, si presenta in stato di trascuratezza con presenza di erbe e piante infestanti.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti ipotecari svolti, non sono state rilevate servitù trascritte.
Resta inteso che l'immobile sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive esistenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno in esame ha forma pressoché trapezoidale e giacitura pianeggiante. La sua accessibilità dalla via Toscana è attualmente molto limitata dalla presenza di una fossa. Il terreno è accessibile pertanto solo alla pedona.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate, è stato rilevato il seguente contratto di affitto tuttora in essere ed inerente l'immobile in esame:

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

- Contratto di affitto di fondo agricolo in deroga ai sensi dell'art.45 della Legge 03.05.1982 n.203, stipulato in data 15.05.2017, registrato a Pistoia il 31.05.2017 al n.2309, serie 3T, con cui i Sigg. **** Omissis **** hanno concesso in affitto alla Sig.ra **** Omissis ****, il terreno in esame (rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 246, dal mappale 451 di mq.450) ed altra porzione di mq.5.500 del terreno di cui al bene 3 della presente perizia (rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 246, dal mappale 84 di mq.11.635), in tutto per una superficie catastale complessiva di mq.5.590 (superficie concessa in affitto).
La durata del contratto è fissata in 15 anni a decorrere dal 15.05.2017, con scadenza al 14.05.2032.
Il canone annuo è stabilito tra le parti in € 1.500,00.- da pagarsi in rate semestrali anticipate a far data dalla firma del contratto.
(Ved. copia contratto di affitto, ALL.10).

Il sottoscritto evidenzia la non congruità del predetto canone di affitto pattuito tra le parti in complessivi € 1.500,00.-, rimandando per i dettagli a quanto contenuto nella relazione allo scopo redatta (Ved. relazione di verifica sulla congruità dei canoni di affitto, ALL.11).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **29/10/1986** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			29/10/1986		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	02/06/1987	3564	2492
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio del Registro di Pistoia	30/04/1987	31	1023
Dal **28/01/1988** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	**Atto notarile pubblico, divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not.Riccardo Sordi	28/01/1988	9436	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	17/02/1988	1216	836
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dagli accertamenti ipotrascrizionali svolti, è stata rilevata la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del defunto Sig. **** Omissis **** ed ivi deceduto in data 29/10/1986, da parte dei Sigg.**** Omissis ****, trascritta a Pistoia il 21.02.2022 al n°1049 reg.part., in forza dell'atto di mutuo ricevuto dal Not.Giulio Chiostrini di Pistoia in data 27.08.2002, rep.23149, iscritto a Pistoia il 28/08/2002 al n.1811 reg.part..

Viene allegata alla presente relazione copia dell'atto di divisione Not.Sordi del 28.01.1988, rep.9436 (Ved. ALL.9).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia aggiornate al 23/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 28/08/2002
  Reg. gen. 7515 - Reg. part. 1811
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 560.000,00
  Percentuale interessi: 5,40 %
  Rogante: Not.Giulio Chiostrini
  Data: 27/08/2002
  N° repertorio: 23149
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
  Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
  Quota: 1/2
  Importo: € 1.200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 950.664,61
  Spese: € 8.809,07
  Interessi: € 240.526,32

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 29/05/2020
N° repertorio: 464

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 109.561,73
Spese: € 3.521,72
Interessi: € 6.916,55
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 09/06/2020
N° repertorio: 512
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Quota: 1/2
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 19/06/2020
N° repertorio: 584
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Quota: 1/2
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.063.177,36
Spese: € 15.822,64
Interessi: € 100.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 12/11/2021
N° repertorio: 1981
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pistoia il 21/07/2022
Reg. gen. 7655 - Reg. part. 1183
Quota: 1/1
Importo: € 1.120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Capitale: € 560.000,00
Rogante: Not.Giulio Chiostrini
Data: 27/08/2002
N° repertorio: 23149
Note: La presente ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta a Pistoia il 28/08/2002 al n.1811 reg.part. e sopra descritta.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
  Trascritto a Pistoia il 01/08/2013
  Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: Con la presente domanda giudiziale la Sig.ra **** Omissis **** chiede che al Tribunale di Pistoia: "previa constatazione e dichiarazione che la ricorrente era titolare dell'azienda coniugale ex art.179 lettera D C.C.; riconoscere che la ditta **** Omissis **** di proprietà quantomeno al 50% tra i coniugi **** Omissis **** e disporre lo scioglimento della comunione, nonché condannare il Sig. **** Omissis **** a riconoscere il diritto della ricorrente alla contitolarità del patrimonio mobliare e immobiliare acquistato dal marito negli anni che vanno dal 1994 al 2012 o di quelli maggiori o minori che risulteranno di giustizia ex art.230 bis e 2140 C.C.".
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/12/2021
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 8318
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: I dati catastali del terreno in esame, risultano correttamente indicati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/04/2022
  Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: I dati catastali del terreno in esame, risultano correttamente indicati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'area in esame ricade tra gli "Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura" di cui all'art.84 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.
Il terreno è inoltre interessato dalla fascia di rispetto stradale di cui all'art.69 delle N.T.A., derivante dalla presenza della via Toscana.
(Ved. documentazione urbanistica, ALL.8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio - Edilizia privata e abitabilità, nonché presso l'Archivio Storico del Comune di Pistoia, è emersa la seguente pratica edilizia:
- Denuncia di Inizio Attività protoc.9049 del 12.02.2003 (P.E.257/2003), per la realizzazione di un impianto di vasetteria. Sulla citata pratica edilizia viene indicato che sul terreno in esame verrà praticata la coltivazione in pieno campo.

Dal raffronto tra stato dei luoghi e le pratiche edilizie visionate, non sono emerse difformità sostanziali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esistono parti comuni.

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e8973l9de32907aeda

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Podere ubicato a Pistoia (PT) - Località "Forramoro" e "Bulicata", strada vicinale Case Barelli, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di unità poderale attualmente utilizzata a vivaio, posta in Comune di Pistoia, località "Forramoro" e "Bulicata", lungo ed all'interno della strada vicinale Case Barelli, strada bianca che diparte dalla via di Forramoro, nei pressi dell'ex discarica di Bulicata.
Essa è costituita da vari appezzamenti di terreno agricolo di natura pianeggiante in massima parte uniti tra loro in un unico corpo dalla forma pressoché regolare, ed in minima parte separati dal corpo principale dalla strada vicinale Case Barelli. Il tutto per una superficie catastale complessiva di mq.89.688 (Ha 08.96.88).
Il terreno è per lo più impiegato per la coltivazione in vivaio, in parte a pieno campo (per circa mq.43.000) ed in parte in vasetteria (per ca. mq.38.000), dotato di adeguata viabilità interna bianca, di un invaso artificiale per la raccolta dell'acqua ad uso irriguo (della superficie di mq.2.000 circa) e di adeguati impianti di irrigazione.
La porzione situata nell'angolo nord-est del lotto, per una superficie di ca. mq.5.708, risulta attualmente incolta ed in stato di abbandono.
La porzione staccata dal corpo principale, della superficie catastale di mq.2.980, è ricompresa tra il margine est della strada vicinale Case Barelli ed il fosso Bulicata, del quale di fatto ne costituisce l'argine sinistro.

Come meglio precisato al paragrafo "Regolarità edilizia", il terreno in esame è stato oggetto tra il 2009 ed il 2010 di un intervento abusivo di trasformazione permanente del suolo per la realizzazione del vivaio attualmente presente.
Per la regolarizzazione delle opere abusive fu depositata nell'aprile 2011 presso il Comune di Pistoia istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria; a conclusione di una lunga istruttoria, il citato Comune ha emesso un atto di diniego in data 29.01.2014 e successiva comunicazione di motivi ostativi in data 16.10.2015, atti non contestati, con invito alla regolarizzazione dello stato dei luoghi mediante opere di ripristino.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Dalla'analisi della certificazione notarile sostitutiva depositata in atti, si rileva un errore nell'indicazione di uno dei titoli di provenienza all'esecutato, in particolare l'atto di compravendita con cui lo stesso ha acquistato i terreni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 229, dai mappali 57 e 197.
E' stato infatti indicato l'atto Not. Giulio Chiostrini del 19.12.2008, rep.26103, racc.10939, trascritto a Pistoia il 29.12.2008 al n°7421 reg.part., anziché il corretto atto di compravendita Not. Giulio Chiostrini del 28.07.2009, rep.26323, racc.11114, trascritto a Pistoia il 04.08.2009 al n°4311 reg.part..

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato ha acquistato i beni in esame a titolo personale, quale titolare dell'impresa individuale **** Omissis **** (Ved. copia atti di acquisto, ALL.9).
Ad ogni buon conto si precisa che il Sig. **** Omissis **** risulta coniugato con la Sig.ra **** Omissis **** e che gli stessi hanno contratto matrimonio in Pistoia scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni. (Ved. estratto dell'atto di matrimonio, ALL.12).

CONFINI

Strada vicinale Case Barelli; fosso Bulicata; altra propr. **** Omissis ****; propr.**** Omissis ****; propr. **** Omissis ****; propr. **** Omissis ****; propr. **** Omissis ****; s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno a vivaio in pieno campo	43000,00 mq	43000,00 mq	1,00	43000,00 mq	0,00 m	T
Terreno a vivaio in vasetteria	38000,00 mq	38000,00 mq	1,00	38000,00 mq	0,00 m	T
Terreno incolto	5708,00 mq	5708,00 mq	1,00	5708,00 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo staccato	2980,00 mq	2980,00 mq	1,00	2980,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**89688,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**89688,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/10/1981** al **05/03/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 89 Qualità Seminativo arborato

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

		Superficie (ha are ca) 04.98.10
Dal **02/10/1981** al **05/03/1990**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 86 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 02.72.00
Dal **02/10/1981** al **30/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 70 Qualità Canneto Superficie (ha are ca) 00.10.00
Dal **02/10/1981** al **30/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 02.17.90
Dal **05/03/1990** al **30/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 89 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 02.36.80
Dal **05/03/1990** al **30/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 158 Qualità Seminativo arborato Superficie (ha are ca) 00.07.50
Dal **27/11/1992** al **19/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 62 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 01.38.70
Dal **27/11/1992** al **24/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 61 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 02.69.60
Dal **27/11/1992** al **28/07/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 57 Qualità , Superficie (ha are ca) 00.19.80
Dal **19/12/2008** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 62 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.38.70 Reddito dominicale € 94,29 Reddito agrario € 89,54
Dal **24/12/2008** al **28/07/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 197 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 02.66.18
Dal **30/12/2008** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 158 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.07.50 Reddito dominicale € 5,05 Reddito agrario € 4,84
Dal **30/12/2008** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02.17.90 Reddito dominicale € 146,61 Reddito agrario € 140,67

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Dal **30/12/2008** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 70 Qualità Canneto Superficie (ha are ca) 00.10.00 Reddito dominicale € 4,98 Reddito agrario € 2,58
Dal **30/12/2008** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 89 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 02.36.80 Reddito dominicale € 159,32 Reddito agrario € 152,87
Dal **28/07/2009** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 57 Qualità Canneto Superficie (ha are ca) 00.19.80 Reddito dominicale € 9,97 Reddito agrario € 5,11
Dal **28/07/2009** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 197 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 02.66.18 Reddito dominicale € 180,95 Reddito agrario € 171,84

L'intestazione catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
229	57				Canneto		00.19.80 mq	9,97 €	5,11 €	
229	197				Seminativo	2	02.66.18 mq	180,95 €	171,84 €	
229	62				Seminativo	2	01.38.70 mq	94,29 €	89,54 €	
229	70				Canneto		00.10.00 mq	4,98 €	2,58 €	
229	71				Seminativo arborato	2	02.17.90 mq	146,61 €	140,67 €	
229	89				Seminativo arborato	2	02.36.80 mq	159,32 €	152,87 €	
229	158				Seminativo arborato	2	00.07.50 mq	5,05 €	4,84 €	

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La qualità di cultura attualmente indicata in visura per i mappali 62, 71, 89 e 158 (seminativo / seminativo arborato), non corrisponde a quella attualmente presente (vivaio).
Il futuro aggiudicatario dovrà pertanto a propria cura e spese depositare opportuna denuncia presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, Catasto Terreni, al fine di allineare la coltura dei terreni a quella esistente. Per tale incombente è plausibile ipotizzare un costo complessivo pari ad € 700,00.- circa.

PRECISAZIONI

Come sopra indicato e meglio precisato al paragrafo "Regolarità Edilizia", la trasformazione permanente a vivaio attuata sul terreno in esame negli anni 2009/2010 risulta totalmente abusiva.

PATTI

Niente da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Il terreno in esame, sul quale viene svolta da alcuni anni in modo continuativo attività di vivaismo, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; è dotato di una sufficiente accessibilità e di una buona viabilità interna, la quale presenta un fondo sufficientemente compatto e percorribile con i mezzi abitualmente impiegati per la gestione del vivaio. Buona la dotazione di impianti.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti ipotecari svolti, non sono state rilevate servitù trascritte.
Resta inteso che l'immobile sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive esistenti.

Da segnalare che una porzione del mappale 158 (situata nell'angolo sud-ovest della particella) e la porzione terminale del mappale 70, per una superficie complessiva di mq.400 circa, sono interessate dal progetto per la

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

realizzazione di una cassa di laminazione sul torrente Bure aprontato dalla Regione Toscana, Genio Civile Valdarno Centrale e Tutela dell'Acqua, e sarà pertanto soggetta a futuro esprorio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno a vivaio in esame ha forma pressoché regolare e giacitura pianeggiante; è dotato di una sufficiente accessibilità, nonchè di una buona viabilità interna. Al momento del sopralluogo il terreno è risultato utilizzato come vivaio, parte "in pieno campo" parte "in vasetteria", con adeguati impianti di irrigazione ed un invaso ad uso irriguo ubicato nell'angolo sud-est del lotto, quest'ultimo della superficie di mq.2.000 circa.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il terreno in esame è interessato, assieme ad altri immobili di proprietà dell'esecutato e non oggetto della presente procedura esecutiva, dal seguente contratto di affitto:

- Contratto di affitto di fondo rustico ai sensi della Legge 03.05.1982 n.203, stipulato mediante atto Notarile ricevuto dal Not.Giulio Chiostrini di Pistoia in data 27.03.2019, rep.28985, racc.12902, trascritto a Pistoia l'01.04.2019 al n°1805 reg.part., con cui il Sig. **** Omissis **** ha concesso in affitto alla **** Omissis **** (Amministratore Unico e Legale rappresentante Sig.ra **** Omissis ****), tra maggior consistenza, anche i terreni sopra descritti rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 229, dai mappali 57, 62, 70, 71, 89, 158 e 197 della superficie catastale complessiva di mq.89.688 (Ha 08.96.88).
La superficie catastale complessiva dei terreni concessi in locazione, comprensiva di quella inerente i terreni oggetto della presente stima, è pari a mq.287.067 (Ha 28.70.67).
La durata del contratto è fissata in 20 anni oltre al tempo per giungere fino al termine dell'annata agraria in corso a tale momento, e precisamente con scadenza fissata al 10.11.2039.
Il canone annuo complessivo è stabilito tra le parti in € 90.000,00.- da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate a far data dalla firma del contratto.

Il sottoscritto non può esprimere un parere sulla congruità del canone annuo complessivo stabilito tra le parti sul citato contratto di affitto, in quanto la maggior parte dei beni immobili locati sono estranei alla presente procedura esecutiva e quindi a lui non conosciuti.
Sulla base di quanto appurato circa il giusto canone di locazione dei beni 3 e 4 della presente perizia (Ved. relazione ALL.11), il corretto canone di locazione di terreni a vivaio per la zona in questione può indicarsi in €/mq.0,43.- (€/ha 4.300,00.-); tale dato porterebbe ad un canone di locazione solo per il podere oggetto di stima pari ad € 38.565,84.-. Vi è però da considerare che l'attuale situazione di illegittimità urbanistica dell'area impedirebbe di fatto l'utilizzo del fondo agricolo oggetto di stima, e quindi anche la sua conduzione per lo svolgimento dell'attività vivaistica (peraltro tuttora in corso).

Poiché il resto dei beni immobili interessati dal contratto di affitto è oggetto dell'E.I. **** Omissis **** anch'essa a carico del Sig. **** Omissis ****, per la quale è stato nominato Esperto Stimatore la geom.**** Omissis ****, il sottoscritto comunicherà le osservazioni suddette alla Collega in modo che possa valutare di utilizzarle per esprimere un parere sulla congruità del canone complessivo indicato sul predetto contratto.

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **10/06/1976** al **13/01/2009**	**** Omissis ****	**Atto notarile pubblico, compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not.Fabio Giovannelli	10/06/1976	127374	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	10/07/1976	5082	2107
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **02/10/1981** al **13/01/2009**	**** Omissis ****	**Atto tra vivi, rinunzia di usufrutto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not.Paolo Nasti	02/10/1981	36591	1726
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	23/10/1981	6220	4151
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/11/1992** al **29/12/2008**	**** Omissis ****	**Atto notarile pubblico, compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not.Paola Chiostrini	27/11/1992	52999	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	11/12/1992	8194	5587
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Dal **27/11/1992** al **04/08/2009**	**** Omissis ****	**Atto notarile pubblico, compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not.Paola Chiostrini	27/11/1992	52999	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	11/12/1992	8194	5587
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/12/2008** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	**Atto notarile pubblico, compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not.Giulio Chiostrini	19/12/2008	26103	10939
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	29/12/2008	12189	7421
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/12/2008** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	**Atto notarile pubblico, compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not.Giulio Chiostrini	30/12/2008	26110	10944
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	13/01/2009	291	193
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/07/2009** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	**Atto notarile pubblico, compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not.Giulio Chiostrini	28/07/2009	26323	11114
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Servizio di Pubblicità	04/08/2009	7144	4311

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

		Immobiliare di Pistoia			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il sottoscritto riassume la cronistoria ipotecaria nel ventennio dei terreni oggetto di stima.

I beni in esame sono pervenuti in proprietà dell'esecutato Sig.**** Omissis **** quale titolare dell'impresa individuale **** Omissis ****, in forza dei seguenti titoli:

- per quanto riguarda i terreni rappresentati dal mappale 62 del foglio di mappa 229, mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Giulio Chiostrini in data 19.12.2008, rep.26103, racc.10939, trascritto a Pistoia il 29.12.2008 al n.7421 reg.part., per acquisto dalla società **** Omissis ****, per i diritti di piena proprietà pari all'intero;

- per quanto riguarda i terreni rappresentati dai mappali 57 e 197 del foglio di mappa 229, mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Giulio Chiostrini in data 28.07.2009, rep.26323, racc.11114, trascritto a Pistoia il 04.08.2009 al n.4311 reg.part., per acquisto dalla società **** Omissis ****, per i diritti di piena proprietà pari all'intero;

- per quanto riguarda i terreni rappresentati dai mappali 70, 71, 89 e 158 del foglio di mappa 229, mediante atto di compravendita ricevuto dal Not. Giulio Chiostrini in data 30.12.2008, rep.26110, racc.10944, trascritto a Pistoia il 13.01.2009 al n°193 reg.part., per acquisto dal Sig. **** Omissis **** dei diritti di piena proprietà pari all'intero.

I mappali 62, 57 e 197 erano in precedenza pervenuti alla società **** Omissis ****:
- mediante atto di compravendita ricevuto dal Not.Paola Chiostrini in data 27.11.1992, rep.52999, trascritto a Pistoia l'11.12.1992 al n°5587 reg.part., per acquisto dai Sigg. **** Omissis **** dei diritti di piena proprietà pari all'intero.

I mappali 70, 71, 89 e 158 (quest'ultimo derivato da porzione del mappale 86), erano in precedenza pervenuti al Sig.**** Omissis ****:
- mediante atto tra vivi, ricevuto dal Not. Paolo Nasti in data 02.10.1981, rep.36591, racc.1726, trascritto a Pistoia il 23.10.1981 al n°4151 reg.part., per rinunzia di usufrutto da parte della Sig.ra ##xxxxxxxxxx nata a Pistoia il 02.03.1895 (per i diritti di usufrutto generale vitalizio pari all'intero);
- mediante atto di compravendita ricevuto dal Not.Fabio Giovannelli in data 10.06.1976, rep.127374, trascritto a Pistoia il 10.07.1976 al n°2107 reg.part., per acquisto dalla Sig.ra **** Omissis ****, dei diritti di nuda proprietà pari all'intero.

Vengono allegate alla presente relazione copia dei tre atti di provenienza all'esecutato (Ved. ALL.9).

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia aggiornate al 23/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 21/09/2010
  Reg. gen. 7574 - Reg. part. 1667
  Quota: 1/1
  Importo: € 3.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.700.000,00
  Percentuale interessi: 2,624 %
  Rogante: Not.Giulio Chiostrini
  Data: 17/09/2010
  N° repertorio: 26622
  N° raccolta: 11334
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
  Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
  Quota: 1/1
  Importo: € 35.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 22.050,00
  Rogante: Tribunale di Mantova
  Data: 12/03/2019
  N° repertorio: 367
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
  Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
  Quota: 1/1
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 20.000,00
  Percentuale interessi: 8,00 %
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 08/11/2019
  N° repertorio: 807
  Note: La presente ipoteca è in parigrado a quella iscritta a Pistoia il 20.11.2019 al n°1577 reg.part..
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
  Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
  Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Quota: 1/1
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.861,00
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 08/11/2019
N° repertorio: 805
Note: La presente ipoteca è in pari grado a quella iscritta a Pistoia il 20.11.2019 al n°1578 reg.part..

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 950.664,61
Spese: € 8.809,07
Interessi: € 240.526,32
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 29/05/2020
N° repertorio: 464
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 109.561,73
Spese: € 3.521,72
Interessi: € 6.916,55
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 09/06/2020
N° repertorio: 512
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 19/06/2020
N° repertorio: 584

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
  Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.179.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.063.177,36
  Spese: € 15.822,64
  Interessi: € 100.000,00
  Percentuale interessi: 5,75 %
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 12/11/2021
  N° repertorio: 1981

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
  Trascritto a Pistoia il 01/08/2013
  Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: Con la presente domanda giudiziale la Sig.ra **** Omissis **** chiede che al Tribunale di Pistoia: "previa constatazione e dichiarazione che la ricorrente era titolare dell'azienda coniugale ex art.179 lettera D C.C.; riconoscere che la ditta **** Omissis **** di proprietà quantomeno al 50% tra i coniugi **** Omissis **** e disporre lo scioglimento della comunione, nonché condannare il Sig. **** Omissis **** a riconoscere il diritto della ricorrente alla contitolarità del patrimonio mobliare e immobiliare acquistato dal marito negli anni che vanno dal 1994 al 2012 o di quelli maggiori o minori che risulteranno di giustizia ex art.230 bis e 2140 C.C.".
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/12/2021
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 8318
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: I dati catastali del terreno in esame, risultano correttamente indicati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/04/2022
  Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: I dati catastali del terreno in esame, risultano correttamente indicati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.

NORMATIVA URBANISTICA

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'area in esame ricade in "Territorio rurale", in massima parte tra le "Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale" di cui all'art.90 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, ed in minor parte tra gli "Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica" di cui all'art.85 delle citate N.T.A..
(Ved. documentazione urbanistica, ALL.8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio - Edilizia privata e abitabilità, nonché presso l'Archivio Storico del Comune di Pistoia, è emersa un'unica pratica edilizia, ossia la n°726/2011.

Detta pratica consiste in un'istanza di "Accertamento di conformità in sanatoria per la trasformazione del suolo attraverso eliminazione di due ettari di caccia", depositata presso il Comune di Pistoia in data 05.04.2011 al n°20371 di protoc.gen. (Pratica Edilizia n°726/2011, Pratica SUAP n°20282/2011). L'istruttoria ha dato esito negativo, con l'emissione dell'"Atto di diniego" protoc.7433 del 29.01.2014 da parte dell'Ufficio SUAP.
L'U.O. Edilizia Privata e Abitabilità ha infine inoltrato alla proprietà, al tecnico da quest'ultima incaricato ed alla Polizia Municipale in data 16.10.2015 protoc.94829, una "Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento della domanda ai sensi e per gli effetti dell'art.10 bis della L.241/90".
Non risulta che per i due atti suddetti siano stati proposti ricorsi nei termini di legge.

In sostanza è stata operata dalla proprietà una trasformazione permanente del suolo per la coltivazione in vivaio (parte in pieno campo e parte in vasetteria) in precedenza destinato alla caccia con presenza di due "chiari", mediante movimento di terre, riporto di ghiaie, realizzazione di fosse per la regimazione delle acque, di impianti di irrigazione, di un invaso artificiale ad uso irriguo, di viabilità interna.
Il citato diniego è stato emesso a seguito di una lunga istruttoria, durante la quale:
- l.'U.O. Edilizia Privata e Abitabilità in data 10.12.2013 protoc.85911, preso atto del parere della Commissione Edilizia nella seduta del 05.12.2013, ha espresso parere PARZIALMENTE favorevole, ossia per la parte di terreno trasformato in vivaio a pieno campo, mentre ha espresso parere negativo per la parte dei terreni nei quali è stata realizzata la vasetteria per contrasto con la normativa del Regolamento Urbanistico (art.90 N.T.A.);
- l'U.O. Cantieri e Protezione Civile ha espresso parere negativo in data 31.07.2013 protoc.51034, per problematiche legate all'assetto idrogeologico, parere confermato in data 20.12.2013 protoc.89052 a seguito della valutazione della documentazione integrativa prodotta dalla proprietà e dai tecnici dalla stessa incaricati.
(Ved. documentazione urbanistica, ALL.8).

Visto il diniego alla pratica di sanatoria sopra descritta, lo stato attuale della proprietà in esame non risulta regolare da un punto di vista urbanistico.

Dai vari colloqui tenuti con i tecnici degli uffici preposti presso il Comune di Pistoia, è emerso che l'attuale normativa urbanistica e sull'assetto idrogeologico, non ha subito sostanziali modifiche rispetto a quella vigente all'atto del diniego della sanatoria. In particolare per quanto attiene l'aspetto urbanistico, il vigente Regolamento Urbanistico Comunale, agli artt.85 e 90 delle Norme Tecniche di Attuazione, non ammette per le due zonizzazioni interessate dal terreno in esame ("Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

con valenza ambientale" e "Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica") la trasformazione del suolo a vivaio in vasetteria; è invece tuttora ammessa la coltura vivaistica in pieno campo. Niente è cambiato altresì per quanto concerne le criticità emerse durante l'istruttoria sotto il profilo idrogeologico, ed in particolare la possibile alterazione definitiva ed irreversibile che l'intervento eseguito sull'area potrebbe aver arrecato all'equilibrio del corpo idrico sotterraneo. Per tali motivi i tecnici sono molto scettici sulla possibilità di ottenere una sanatoria dello stato dei luoghi, alla luce anche del diniego già espresso.

Il sottoscritto evidenzia inoltre che la "Comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento della domanda..." inoltrata dall'U.O. Edilizia Privata e Abitabilità in data 16.10.2015 protoc.94829, riporta testualmente:
- "Assunto il presente atto, valore di diniego definitivo, trattandosi di opere abusive non regolarizzate urbanisticamente, nonché prive di attestazione di agibilità, diffida all'uso delle porzioni non oggetto di sanatoria, con la precisazione che il proprietario rimane responsabile di eventuali danni a cose o persone cagionati dalla esecuzione delle difformità edilizie; contestualmente, ove possibile, invita alla regolarizzazione dello stato dei luoghi mediante opere di ripristino con presentazione, su apposita modulistica, di Comunicazione di inizio e fine lavori di ripristino, completa di documentazione fotografica, il tutto a firma del proprietario e del direttore dei lavori (e dell'impresa esecutrice delle opere se del caso)".
- "...l'Ufficio resta in attesa degli accertamenti nel Nucleo Vigilanza Edilizia e della eventuale e riassuntiva comunicazione alle Autorità a seguito delle verifiche di competenza, precisando che in caso di mancata regolarizzazione dello stato dei luoghi la legge regionale n.65/14 prevede le procedure di cui al titolo VII, con rispristino forzoso a cura del Comune e a spese dei responsabili nonché, nei casi previsti, acquisizione dell'area di sedime al patrimonio comunale e/o applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale riferito agli abusi edili. Si ricorda infine che, nei casi di inottemperanza alla regolarizzazione dei luoghi con riferimento all'art.196 della L.R.65/14 e dell'art.31 comma 4 del DPR 380/2001, sarà applicata una sanzione pecuniaria tra un minimo di € 2.000 ed un massimo di € 20.000".

Lo scrivente evidenzia infine che al momento risulta impossibile quantificare le spese necessarie all'ipotetica rimessa in pristino che potrebbe richiedere il Comune di Pistoia nel caso in cui la sanatoria fosse nuovamente negata. Questo perché al momento non è nota l'entità né la tipologia di tali opere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non esistono parti comuni.

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e8973 19de32907aeda

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Rudere ubicato a Pistoia (PT) - Località "Forramoro" e "Bulicata", strada vicinale Case Barelli, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di un vecchio fabbricato rurale risalente ad epoca remota ed attualmente allo stato di rudere, posto in Comune di Pistoia, località "Forramoro" e "Bulicata", lungo la strada vicinale Case Barelli, strada bianca che diparte dalla via di Forramoro e corre lungo la sponda sinistra del fosso Bulicata.
L'edificio si presenta in pessime condizioni statiche, con tetto e solai interni quasi totalmente crollati, murature perimetrali e di spina in parte crollate o pesantemente danneggiate.
Il fronte est del fabbricato affaccia direttamente sulla predetta strada vicinale, mentre sui fronti nord, ovest e sud, lo stesso è corredato da area scoperta pertinenziale esclusiva.
La superficie di sedime dell'edificio è di mq.390 ca., mentre l'annessa corte esclusiva ha una superficie di mq.1.450 circa.
Da quanto è stato possibile rilevare durante il sopralluogo, il fabbricato comprendeva in origine una o più abitazioni rurali e vari locali accessori adibiti a rimessa agricola, cantine, stalle.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato ha acquistato i beni in esame a titolo personale, quale titolare dell'impresa individuale **** Omissis **** (Ved. copia atti di acquisto, ALL.9).
Ad ogni buon conto si precisa che il Sig. **** Omissis **** risulta coniugato con la Sig.ra **** Omissis **** e che gli stessi hanno contratto matrimonio in Pistoia scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni.

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

(Ved. estratto dell'atto di matrimonio, ALL.12).

CONFINI

Strada vicinale Case Barelli; altra propr. **** Omissis **** per più lati; s.s.a..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato rurale	330,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	0,00 m	TERRA
Fabbricato rurale	360,00 mq	390,00 mq	1,00	390,00 mq	0,00 m	PRIMO
Corte esclusiva	1450,00 mq	1450,00 mq	0,05	72,50 mq	0,00 m	TERRA
			Totale superficie convenzionale:	**852,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**852,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/10/1981** al **30/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 83 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.18.40
Dal **30/12/2008** al **09/12/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 83 Qualità Fabbricato rurale Superficie (ha are ca) 00.18.40
Dal **09/12/2011** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 229, Part. 83 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 00.18.40
Dal **16/08/2012** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. , Fg. 229, Part. 83 Categoria F2

L'intestazione catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	229	83			F2						

Corrispondenza catastale

L'edificio risulta correttamente inserito nella mappa catastale.
Essendo lo stesso censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia come "Unità collabente", non è presente in banca dati la relativa planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare.

PATTI

Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

Come detto il fabbricato risulta attualmente allo stato di rudere, con tetto interamente crollato, solai parzialmente crollati e comunque irrimediabilmente danneggiati, murature portanti perimetrali e di spina parzialmente crollate e in parte pesantemente danneggiate.
Non sono ovviamente presenti impianti funzionanti, né allacci di sorta.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti ipotecari svolti, non sono state rilevate servitù trascritte.
Resta inteso che l'immobile sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive esistenti.

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio presenta strutture verticali in muratura mista (pietra e laterizio), solai con struttura lignea (travi e travicelli) e/o longherine in ferro e mezzane in cotto. Il tetto era del tipo a capanna, sempre con struttura lignea (travi e travicelli), scempiato di mezzane in cotto e manto di copertura in coppi e tegoli alla toscana.
Come già sopra detto, le condizioni attuali anche delle strutture sono pessime.
Prima di un suo riutilizzo l'edificio necessita di importanti e radicali opere di restauro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate, nonché presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia, non sono emersi contratti di locazione inerenti l'immobile in esame.
Lo stesso risulta pertanto nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 10/06/1976 al 13/01/2009</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto notarile pubblico, compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Not.Fabio Giovannelli</td><td>10/06/1976</td><td>127374</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia</td><td>10/07/1976</td><td>5082</td><td>2107</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 02/10/1981 al 13/01/2009</td><td rowspan="6">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto tra vivi, rinunzia di usufrutto</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Not.Paolo Nasti</td><td>02/10/1981</td><td>36591</td><td>1726</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	23/10/1981	6220	4151
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/12/2008** al **23/08/2022**	**** Omissis ****	**Atto notarile pubblico, compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not.Giulio Chiostrini	30/12/2008	26110	10944
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia	13/01/2009	291	193
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il sottoscritto riassume la cronistoria ipotecaria nel ventennio dei terreni oggetto di stima.

L'immobile in esame è pervenuto in proprietà dell'esecutato Sig.**** Omissis **** quale titolare dell'impresa individuale **** Omissis ****, in forza del seguente titolo:
- atto di compravendita ricevuto dal Not. Giulio Chiostrini in data 30.12.2008, rep.26110, racc.10944, trascritto a Pistoia il 13.01.2009 al n°193 reg.part., per acquisto dal Sig. **** Omissis **** dei diritti di piena proprietà pari all'intero.

Lo stesso era in precedenza pervenuto al Sig.**** Omissis ****:
- mediante atto tra vivi, ricevuto dal Not. Paolo Nasti in data 02.10.1981, rep.36591, racc.1726, trascritto a Pistoia il 23.10.1981 al n°4151 reg.part., per rinunzia di usufrutto da parte della Sig.ra ##xxxxxxxxxxx nata a Pistoia il 02.03.1895 (per i diritti di usufrutto generale vitalizio pari all'intero);
- mediante atto di compravendita ricevuto dal Not.Fabio Giovannelli in data 10.06.1976, rep.127374, trascritto a Pistoia il 10.07.1976 al n°2107 reg.part., per acquisto dalla Sig.ra **** Omissis ****, dei diritti di nuda proprietà pari all'intero.

Viene allegata alla presente relazione copia dell'atto di provenienza all'esecutato (Ved. ALL.9).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia aggiornate al 23/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 21/09/2010
  Reg. gen. 7574 - Reg. part. 1667
  Quota: 1/1
  Importo: € 3.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.700.000,00
  Percentuale interessi: 2,624 %
  Rogante: Not.Giulio Chiostrini
  Data: 17/09/2010
  N° repertorio: 26622
  N° raccolta: 11334
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
  Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
  Quota: 1/1
  Importo: € 35.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 22.050,00
  Rogante: Tribunale di Mantova
  Data: 12/03/2019
  N° repertorio: 367
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
  Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
  Quota: 1/1
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 20.000,00
  Percentuale interessi: 8,00 %
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 08/11/2019
  N° repertorio: 807
  Note: La presente ipoteca è in parigrado a quella iscritta a Pistoia il 20.11.2019 al n°1577 reg.part..
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
  Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
  Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
  Quota: 1/1
  Importo: € 8.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.861,00

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 08/11/2019
N° repertorio: 805
Note: La presente ipoteca è in pari grado a quella iscritta a Pistoia il 20.11.2019 al n°1578 reg.part..

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 950.664,61
Spese: € 8.809,07
Interessi: € 240.526,32
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 29/05/2020
N° repertorio: 464
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 109.561,73
Spese: € 3.521,72
Interessi: € 6.916,55
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 09/06/2020
N° repertorio: 512
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 19/06/2020
N° repertorio: 584
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Quota: 1/1
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.063.177,36
Spese: € 15.822,64
Interessi: € 100.000,00

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 12/11/2021
N° repertorio: 1981

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/12/2021
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 8318
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: Sia il titolo che la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare riportano un dato catastale non aggiornato, ossia Catasto Terreni del Comune di Pistoia, foglio di mappa 229, mappale 83 "fabbricato rurale". L'immobile qui trattato risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 229, dal mappale 83, categoria F/2 (unità collabente), a seguito della denuncia di accampionamento depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate-Territorio in data 16.08.2012 protoc.PT0094739.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/04/2022
  Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: I dati catastali dell'immobile in esame, risultano correttamente indicati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'area interessata dall'immobile in esame, ricade in "Territorio rurale", tra gli "Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica" di cui all'art.85 delle citate N.T.A..
L'edificio è inoltre interessato dalla classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico di cui all'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto Regolamento Urbanistico; tale classificazione lo identifica come "F1" (casa rurale allo stato di rudere), in cui sono ammessi interventi fino al restauro tipologico.
(Ved. documentazione urbanistica, ALL.8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio - Edilizia privata e abitabilità, nonché presso l'Archivio Storico del Comune di Pistoia, non sono state rilevate pratiche edilizie inerenti l'edificio in esame.

Il sottoscritto evidenzia che risulta possibile operare un cambio di destinazione d'uso da rurale a civile

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

dell'edificio qui descritto. In tal caso, ad esempio se l'assegnatario non fosse un coltivatore diretto imprenditore agricolo a titolo professionale, questi dovrà provvedere al deposito di idonea pratica edilizia ed al conseguente pagamento al Comune di Pistoia degli oneri verdi, quantificabili per l'edificio in questione in circa € 70.000,00.-, oltre a spese tecniche per € 4.000,00.- circa..

Non avendo riscontrato pratiche edilizie e quindi elaborati grafici assentiti per il fabbricato qui descritto, essendo lo stesso da sempre sprovvisto di planimetria catastale in quanto solo in tempi recenti accampionato al Catasto Fabbricati come unità collabente, essendo l'edificato di origine remota e sicuramente antecedente al 1° settembre 1967, l'immobile può essere considerato urbanisticamente conforme e commerciabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono parti comuni.

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Lo scrivente ha ritenuto oppoprtuno suddividere il compendio immobiliare oggetto di stima in n°5 lotti, al fine di rendere più agevole la vendita e più appetibile la consistente massa immobiliare.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2
  Trattasi di porzione di un vecchio fabbricato rurale libero su tre lati ed a schiera con altro edificio di altrui proprietà sul fronte ovest, posto in Comune di Pistoia, frazione "Chiazzano", via Pratese,632. La porzione in esame, elevata in massima parte di due ed in minima parte di tre piani fuori terra, è costituita da: - un'abitazione disposta sui tre piani, da molti anni in disuso, composta da ingresso-disimpegno con vano scale, cucina, salotto e sottoscala al pianterreno, disimpegno, camera e tre locali pluriuso al primo piano, locale soffitta al secondo piano; - un'ampia rimessa agricola e due locali ad uso cantina al pianterreno; - porzione di un più ampio fienile al primo piano, fienile di cui la residua porzione è costituita dal bene di cui al successivo punto 2 della presente perizia. I tre livelli dell'abitazione sono tra loro collegati da vano scale interno. L'ingresso all'edificio avviene dal fronte sud, dove sono ubicati il portoncino di accesso all'abitazione, due ampi sporti carrabili per l'ingresso alla rimessa agricola e un'apertura al primo piano per l'accesso al fienile, quest'ultima raggiungibile solo tramite scale a pioli. Da precisare che la porzione di edificio in esame risulta solo in parte da terra a tetto, in quanto il vano salotto al pianterreno ed una parte del locale pluriuso di ovest al primo piano, si innestano nella porzione di edificio adiacente ad ovest, ripiombando pertanto su porzioni di altra unità immobiliare di altrui proprietà. Quanto descritto risulta corredato dai proporzionali diritti di comproprietà sulla corte comune (mappale 44) prospiciente i fronti est e sud dell'edificio, attraverso la quale la porzione di fabbricato descritta risulta raggiungibile dalla strada comunale (via Pratese). Sul fronte nord il fabbricato prospetta direttamente sulla via Pratese.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 246, Part. 43, Sub. 2, Qualità Soppresso
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 74.856,00
  Il fabbricato rurale in esame, è situato nella frazione "Chiazzano", località situata circa 4 kmt. ad ovest della città di Pistoia; l'edificio è ubicato lungo la via **** Omissis ****, sulla quale affaccia direttamente con il proprio fronte nord, e dalla quale risulta raggiungibile attraverso la più volte citata corte comune.
  La zona, caratterizzata dalla prevalente presenza di attività vivaistiche, risulta sufficientemente dotata di servizi pubblici e privati, e ben servita dalla pubblica viabilità.
  Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni descritti, lo scrivente ha eseguito le indagini di rito presso agenzie immobiliari, la ricerca di annunci immobiliari, presso professionisti locali operanti nel settore immobiliare, nonché presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia. Dalle ricerche svolte non sono emersi validi comparabili da poter impiegare per la valutazione del bene nelle sue attuali condizioni di manutenzione e conservazione, come sopra descritte. Ha quindi effettuato ulteriori ricerche riscontrando alcuni comparabili inerenti vecchi edifici ex rurali radicalmente e recentemente restaurati. In particolare, dalle indagini di mercato svolte sono stati riscontrati tre annunci immobiliari relativi ad altrettanti edifici posti in zone limitrofe a quella in esame; da tali annunci scaturiscono valori unitari richiesti (€/mq. di superficie lorda) di €/mq.2.208,33.-, di €/mq.2.333,33.- e di € 2.233,33.-, e precisamente:
  - annuncio n°1 - Immobiliare.it - inerente una casa colonica in Pistoia, Chiazzano, ristrutturata

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

recentemente con ottime finiture, della superficie commerciale di mq.120 - Prezzo richiesto € 265.000,00.- (Valore unitario €/mq.2.208,33.-;
- annuncio n°2 - Studioimmobiliare srl di Pistoia - inerente una porzione di colonica libera su tre lati in Pistoia, zona Pistoia est, in vendita completamente ristrutturata, della superficie commerciale di mq.180 - Prezzo richiesto € 420.000,00.- (Valore unitario €/mq.2.333,33.-;
- annuncio n°3 - Immobiliare Attuttotondo di Firenze - inerente una porzione di colonica libera su tre lati in Pistoia, Santomato, in vendita completamente ristrutturata, della superficie commerciale di mq.300 - Prezzo richiesto € 670.000,00.- (Valore unitario €/mq.2.233,33.-.
(Ved. comparabili, ALL.13/C/D/E).

Inoltre dalle indagini eseguite presso agenzie immobiliari operanti sul territorio di Pistoia, è stato rilevato un valore unitario medio per edifici ex rurali completamente e recentemente ristrutturati pari ad €/mq.2.100,00.-.

Il sottoscritto ha quindi operato una media dei valori unitari come sopra riscontrati, ottenendo il valore unitario medio pari ad € 2.218,75.-, al quale ha applicato un abbattimento del 10 % circa trattandosi i suddetti di valori richiesti soggetti a trattativa e quindi a ribasso, ottenendo il valore unitario finale di €/mq.2.000,00.-.

Ha poi effettuato un'analisi sommaria dei costi da sostenere per il completo restauro della porzione di edificio in esame (Ved. ALL.14/A) individuando così il costo unitario (€/mq.) e sottraendolo dal valore unitario dell'immobile ad opere compiute; da tale analisi e valutazioni scaturisce un valore unitario dello stato attuale dell'immobile oggetto di stima pari ad €/mq.300,00.- circa.

Nel calcolo del valore unitario sopra indicato, è stato quindi tenuto conto:
- del fatto che trattasi di un fabbricato rurale e che per la sua eventuale deruralizzazione (in caso di acquisto da parte di un soggetto non imprenditore agricolo professionale) dovranno essere comunque corrisposti gli oneri verdi al Comune di Pistoia, come sopra quantificati al paragrafo "Regolarità edilizia";
- delle condizioni intrinseche dell'immobile da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare dell'epoca di costruzione, del suo cattivo stato manutentivo e che lo stesso necessita di importanti opere di restauro al fine di essere nuovamente impiegato ai fini abitativi, delle sue caratteristiche costruttive, della sua ubicazione e del contesto in cui è inserito.
Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta (al lordo dei muri).

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1
Trattasi di porzione di un vecchio fabbricato rurale libero su tre lati ed a schiera con altro edificio di altrui proprietà sul fronte ovest, posto in Comune di Pistoia, frazione "Chiazzano", via Pratese,632. La porzione in esame è costituita da un unico locale al primo piano ad uso deposito-magazzino situato nell'angolo nord-est del più ampio fienile, di cui la residua porzione fa parte del bene di cui al precedente punto 1 della presente perizia. L'unità immobiliare qui descritta, è raggiungibile esclusivamente attraverso la residua porzione di fienile facente parte del citato bene 1, a sua volta accessibile attraverso l'apertura al primo piano posta sul fronte sud dell'edificio, quest'ultima raggiungibile solo tramite scale a pioli. Quanto descritto è corredato dai proporzionali diritti di comproprietà sulla corte comune (mappale 44) prospiciente i fronti est e sud dell'edificio, attraverso la quale l'edificio risulta raggiungibile dalla strada comunale (via Pratese).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 246, Part. 43, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.950,00
Si rimanda a quanto già scritto in argomento per il bene 1.

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Il sottoscritto precisa che la superficie commerciale dell'unità immobiliare in esame, è stata calcolata quale vano accessorio dell'unità principale costituita dal bene 1 di cui alla presente perizia, con cui costituisce un unico lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2	249,52 mq	300,00 €/mq	€ 74.856,00	100,00%	€ 74.856,00
Bene N° 2 - Magazzino Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1	6,50 mq	300,00 €/mq	€ 1.950,00	100,00%	€ 1.950,00
				Valore di stima:	€ 76.806,00

Valore di stima: € 76.806,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Meccanismi d'asta, tempi di attesa, disagi per liberazione immobile	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 72.965,70**

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato, il sottoscritto rinvia a quanto già sopra descritto nel dettaglio.

Tenuto conto dei meccanismi d'asta, dei tempi di attesa per l'assegnatario, degli eventuali disagi ed attese per la liberazione e la disponibilità degli immobili, il sottoscritto ritiene corretto applicare i suddetti deprezzamenti pari complessivamente al 5%.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,snc, piano T
  Trattasi di unità poderale adibita a vivaio, posta in Comune di Pistoia, frazione "Chiazzano", tra la via Pratese e la via Toscana (SS 719), all'altezza del civico 632 della via Pratese, della superficie catastale di mq.11.635 costituita da un appezzamento di terreno dalla forma pressoché regolare e di natura

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

pianeggiante, impiegato ed attrezzato per la coltura vivaistica in vasetteria, in parte occupato da viabilità bianca interna ed in parte interessato dalla presenza di un invaso artificiale per la raccolta dell'acqua a scopo irriguo. Il lotto di terreno è dotato di due accessi dalla via Pratese, uno diretto ubicato in corrispondenza dell'angolo nord-est, l'altro attraverso altra proprietà (mappali 44 e 45) posto in corrispondenza dell'angolo nord-ovest del terreno. E' inoltre presente un collegamento diretto con la via Toscana, in corrispondenza dell'angolo sud-est del lotto. (Ved. elaborato grafico, ALL.7).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 246, Part. 84, Qualità Vivaio
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 347.653,80
L'immobile in esame è ubicato nella frazione "Chiazzano" del Comune di Pistoia, ricompreso tra la via Pratese e la via Toscana (SS 719). La zona, situata circa 4 kmt. ad est della città di Pistoia, è caratterizzata dalla prevalente presenza di attività vivaistiche.
L'unità poderale oggetto di stima risulta discretamente appetibile da un punto di vista commerciale, data la conformazione del lotto, l'agevole accessibilità, l'ottima visibilità.
Per la determinazione del suo più probabile valore di mercato, viene adottato il metodo del confronto con valori di immobili simili emersi da recenti contrattazioni avvenute nella zona e in zone limitrofe assimilabili per caratteristiche, valori emersi a seguito di indagini eseguite presso agenzie immobiliari, professionisti locali operanti nel settore immobiliare, presso le associazioni di categoria (CIA e Coldiretti), nonché presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.
In particolare dalle indagini di mercato svolte sono state riscontrate due compravendite effettuate in tempi recenti ed inerenti terreni simili a quello in oggetto ed ubicati nel raggio di poche centinaia di metri dallo stesso, lungo la via Pratese e lungo la via Toscana; da tali compravendite scaturiscono valori unitari compravenduti (€/mq. di superficie catastale) da un minimo di €/mq.29,08.- ad un massimo di €/mq.30,67.-.
Il sottoscritto ha inoltre visionato i Valori Agricoli Medi per la Provincia di Pistoia pubblicati dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), riferiti all'annualità 2013 (ultimo dato disponibile), il quale indica per i terreni a vivaio del Comune di Pistoia un valore unitario (€/mq. di superficie catastale) di €/mq.15,00.- (€/ha 150.000,00.-), nonché il "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" per la Provincia di Pistoia, listino 2021, rilevazione anno 2020, della Exeo edizioni il quale riporta per i terreni a vivaio del Comune di Pistoia un valore unitario (€/mq. di superficie catastale) da un minimo di €/mq.8,50.- ad un massimo di €/mq.18,00 (minimo €/ha 85.000,00.-, massimo €/ha 180.000,00.-).
Confrontando le caratteristiche dei terreni oggetto delle suddette compravendite con quelle del terreno oggetto di stima, appurato che trattasi di terreni con medesima destinazione urbanistica e coltivati a vivaio in vasetteria, lo scrivente ritiene opportuno impiegare per la valutazione del terreno in esame il valore unitario scaturito dalla media dei due valori riscontrati (€/mq.29,88.-). Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Vivaio Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,snc, piano T	11635,00 mq	29,88 €/mq	€ 347.653,80	100,00%	€ 347.653,80
				Valore di stima:	€ 347.653,80

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Valore di stima: € 347.653,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Meccanismi d'asta, tempi di attesa, disagi per liberazione immobile	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 330.271,11**

Il sottoscritto ha come detto individuato alcuni comparabili in forza dei quali ha attribuito il valore sopra espresso, ed in particolare due recenti atti di compravendita aventi ad oggetto terreni a vivaio con medesima destinazione urbanistica di quello oggetto di stima, ed ubicati a poche centina di metri dallo stesso. Più precisamente:

- scrittura privata autenticata dal Not.Lorenzo Zogheri in data 05.09.2022, rep.48.160, racc.23.732, trascritta a Pistoia il 16.09.2022 al n°6336 di reg.part., mediante la quale in primo luogo sono stati compravenduti alcuni appezzamenti di terreno a vivaio della superficie catastale complessiva di mq.27.637 al prezzo stabilito tra le parti di € 810.000,00.-, e così per un prezzo unitario (€/mq. di superficie catastale) di €/mq.29,08.-;
- atto di compravendita ricevuto dal Not.Lorenzo Zogheri in data 27.10.2021, rep.47.108, racc.23.040, trascritto a Pistoia il 05.11.2021 al n°7356 di reg.part., mediante il quale è stato compravenduto un terreno a vivaio della superficie catastale di mq.3.260 al prezzo stabilito tra le parti di € 100.000,00.-, e così per un prezzo unitario (€/mq. di superficie catastale) di €/mq.30,67.-.

Allega alla presente relazione copia dei due atti di compravendita citati (ved. comparabili ALL.13/A/B).

Tenuto conto dei meccanismi d'asta, dei tempi di attesa per l'assegnatario, degli eventuali disagi ed attese per la liberazione e la disponibilità degli immobili, non considerando il vincolo derivante dalla presenza del contratto di affitto agrario in quanto il relativo canone si è rilevato non congruo, il sottoscritto ritiene corretto applicare i suddetti deprezzamenti pari complessivamente al 5%.

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Toscana,snc, piano T
  Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno a vivaio, posto in Comune di Pistoia, frazione "Chiazzano", prospiciente la via Toscana (SS 719) e a sud della stessa, dalla forma pressoché trapezoidale e di natura pianeggiante, della superficie catastale di mq.450. Attualmente il terreno qui descritto, già coltivato a vivaio in pieno campo, risulta in stato di abbandono, probabilmente per le sue limitate dimensioni e soprattutto per la sua separazione fisica (per la presenza della via Toscana) dal podere principale descritto come bene 3 sulla presente perizia.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 246, Part. 451, Qualità Vivaio
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 8.370,00
  Il terreno in esame è ubicato nella frazione "Chiazzano" del Comune di Pistoia, con il proprio fronte nord prospiciente la via Toscana (SS 719). La zona, situata circa 4 kmt. ad est della città di Pistoia, è caratterizzata dalla prevalente presenza di attività vivaistiche.

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Lo stesso risulta separato dall'unità poderale descritta al bene 3 della presente perizia dalla citata via Toscana, e quindi non comodamente fruibile per chi svolge l'attività vivaistica sul terreno di cui al bene 3. Il terreno, data la sua limitata superficie, non può essere sfruttato autonomamente per la sua destinazione d'uso (terreno a vivaio).
Nonostante questo l'area può avere un certo interesse commerciale soprattutto per i proprietari dei terreni contigui in direzione sud, come possibile futuro sbocco sulla via Toscana.
Per la determinazione del suo più probabile valore di mercato, viene adottato il metodo del confronto con valori di immobili simili emersi da recenti contrattazioni avvenute nella zona e in zone limitrofe assimilabili per caratteristiche, valori emersi a seguito di indagini eseguite presso agenzie immobiliari, professionisti locali operanti nel settore immobiliare, presso le associazioni di categoria (CIA e Coldiretti), nonché presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.
In particolare dalle indagini di mercato svolte sono state riscontrate due compravendite effettuate in tempi recentissimi aventi ad oggetto un appezzamento di terreno molto simile a quello in esame, sia per ubicazione (situato circa 800 metri in direzione ovest ed in fregio alla via Toscana), sia per dimensioni e caratteristiche; da tale compravendita scaturisce un valore unitario (€/mq. di superficie catastale) pari ad € 18,60.-.
Il sottoscritto ha inoltre visionato i Valori Agricoli Medi per la Provincia di Pistoia pubblicati dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), riferiti all'annualità 2013 (ultimo dato disponibile), il quale indica per i terreni a vivaio del Comune di Pistoia un valore unitario (€/mq. di superficie catastale) di €/mq.15,00.- (€/ha 150.000,00.-), nonché il "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" per la Provincia di Pistoia, listino 2021, rilevazione anno 2020, della Exeo edizioni il quale riporta per i terreni a vivaio del Comune di Pistoia un valore unitario (€/mq. di superficie catastale) da un minimo di €/mq.8,50.- ad un massimo di €/mq.18,00 (minimo €/ha 85.000,00.-, massimo €/ha 180.000,00.-).
Date le caratteristiche molto similari dei due terreni, quello oggetto di stima e quello compravenduto, vista le pressoché identiche conformazione ed ubicazione, appurato che trattasi di terreni con medesima destinazione urbanistica ed entrambi coltivati a vivaio in "pieno campo", lo scrivente ritiene corretto impiegare per la valutazione del terreno in esame il valore unitario scaturito dalle citate comprabendite (€/mq.18,60.-), valore peraltro in linea con quelli indicati dall'OMI e dai valori della tabella Exeo edizioni.
Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Vivaio Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Toscana,snc, piano T	450,00 mq	18,60 €/mq	€ 8.370,00	100,00%	€ 8.370,00
				Valore di stima:	€ 8.370,00

Valore di stima: € 8.370,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Meccanismi d'asta, tempi di attesa, disagi per liberazione immobile	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 7.951,50**

Il sottoscritto ha come detto individuato alcuni comparabili in forza dei quali ha attribuito il valore sopra espresso, ed in particolare due recenti compravendite aventi ad oggetto un appezzamento di terreno a vivaio in pieno campo con caratteristiche, ubicazione, conformazione, dimensioni molto simili, nonché medesima destinazione urbanistica, al terreno oggetto di stima. Più precisamente:

- atto di compravendita ricevuto dal Not.Lorenzo Zogheri in data 14.01.2021, rep.45.965, racc.22.317, trascritto a Pistoia il 20.01.2021 al n°339 di reg.part., mediante il quale è stato compravenduto un appezzamento di terreno a vivaio della superficie catastale di mq.215 al prezzo stabilito tra le parti di € 4.000,00.-, e così per un prezzo unitario (€/mq. di superficie catastale) di €/mq.18,60.-;
- scrittura privata autenticata dal Not.Lorenzo Zogheri in data 05.09.2022, rep.48,160, racc.23.732, trascritta a Pistoia il 16.09.2022 al n°6337 di reg.part., mediante il quale in secondo luogo è stato compravenduto il medesimo appezzamento di terreno a vivaio della superficie catastale di mq.215 al prezzo stabilito tra le parti di € 4.000,00.-, e così per un prezzo unitario (€/mq. di superficie catastale) di €/mq.18,60.-.

Allega alla presente relazione copia dei citati atti (ved. comparabili ALL.13/A/F).

Tenuto conto dei meccanismi d'asta, dei tempi di attesa per l'assegnatario, degli eventuali disagi ed attese per la liberazione e la disponibilità degli immobili, non considerando il vincolo derivante dalla presenza del contratto di affitto agrario in quanto rivelatosi non congruo, il sottoscritto ritiene corretto applicare i suddetti deprezzamenti pari complessivamente al 5%.

LOTTO 4

- **Bene N° 5** - Podere ubicato a Pistoia (PT) - Località "Forramoro" e "Bulicata", strada vicinale Case Barelli, piano T
  Trattasi di unità poderale attualmente utilizzata a vivaio, posta in Comune di Pistoia, località "Forramoro" e "Bulicata", lungo ed all'interno della strada vicinale Case Barelli, strada bianca che diparte dalla via di Forramoro, nei pressi dell'ex discarica di Bulicata. Essa è costituita da vari appezzamenti di terreno agricolo di natura pianeggiante in massima parte uniti tra loro in un unico corpo dalla forma pressoché regolare, ed in minima parte separati dal corpo principale dalla strada vicinale Case Barelli. Il tutto per una superficie catastale complessiva di mq.89.688 (Ha 08.96.88). Il terreno è per lo più impiegato per la coltivazione in vivaio, in parte a pieno campo (per circa mq.43.000) ed in parte in vasetteria (per ca. mq.38.000), dotato di adeguata viabilità interna bianca, di un invaso artificiale per la raccolta dell'acqua ad uso irriguo (della superficie di mq.2.000 circa) e di adeguati impianti di irrigazione. La porzione situata nell'angolo nord-est del lotto, per una superficie di ca. mq.5.708, risulta attualmente incolta ed in stato di abbandono. La porzione staccata dal corpo principale, della superficie catastale di mq.2.980, è ricompresa tra il margine est della strada vicinale Case Barelli ed il fosso Bulicata, del quale di fatto ne costituisce l'argine sinistro. Come meglio precisato al paragrafo "Regolarità edilizia", il terreno in esame è stato oggetto tra il 2009 ed il 2010 di un intervento abusivo di trasformazione permanente del suolo per la realizzazione del vivaio attualmente presente. Per la regolarizzazione delle opere abusive fu depositata nell'aprile 2011 presso il Comune di Pistoia istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria; a conclusione di una lunga istruttoria, il citato Comune ha emesso un atto di diniego in data 29.01.2014 e successiva comunicazione di motivi ostativi in data 16.10.2015, atti non contestati, con invito alla regolarizzazione dello stato dei luoghi

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

mediante opere di ripristino.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 229, Part. 57, Qualità Canneto - Fg. 229, Part. 197, Qualità Seminativo - Fg. 229, Part. 62, Qualità Seminativo - Fg. 229, Part. 70, Qualità Canneto - Fg. 229, Part. 71, Qualità Seminativo arborato - Fg. 229, Part. 89, Qualità Seminativo arborato - Fg. 229, Part. 158, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 379.380,24
L'unità poderale oggetto di stima, situata nelle località "Forramoro" e "Bulicata" del Comune di Pistoia, risulta raggiungibile dalla via di Forramoro attraverso la strada vicinale Case Barelli, strada bianca che la costeggia lungo l'intero confine ovest. La zona, situata circa 6 kmt. ad est della città di Pistoia, nonché circa 1,5 kmt a sud-est della frazione "Santomato" e circa 1,5 kmt. a nord-est della frazione "Chiazzano", è caratterizzata dalla presenza di terreni agricoli in parte coltivati a vivaio in pieno campo, in parte a vigneto, in parte incolti.
Da segnalare la presenza dell'area interessata dall'ex discarica Bulicata, posta subito ad ovest del podere oggetto di stima e dal quale risulta separata dal tracciato della strada vicinale Case Barelli e dal fosso di Bulicata.
Come già riportato ai paragrafi precedenti, a causa dei dettami del vigente strumento urbanistico, l'area in esame non può essere utilizzata per il vivaio in vasetteria, ma solo per le coltivazioni in vivaio a pieno campo o per uso agricolo.
Inoltre a causa delle trasformazioni abusive operate sul suolo, come meglio precisato al paragrafo "Regolarità edilizia", l'area in esame non potrebbe attualmente essere impiegata fino all'avvenuta regolarizzazione urbanistica (sanatoria o rimessa in pristino).
Viste le limitazioni e caratteristiche sopra esposte, il sottoscritto ritiene che l'immobile oggetto di stima sia dotato di una scarsa appetibilità commerciale.
Per la determinazione del suo più probabile valore di mercato, viene adottato il metodo del confronto con valori di immobili simili emersi da recenti contrattazioni avvenute nella zona e in zone limitrofe assimilabili per caratteristiche, valori emersi a seguito di indagini eseguite presso agenzie immobiliari, professionisti locali operanti nel settore immobiliare, presso le associazioni di categoria (CIA e Coldiretti), nonché presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.
In particolare dalle indagini di mercato svolte sono state riscontrate due compravendite effettuate in tempi recenti ed inerenti terreni simili per destinazione a quello in oggetto ed ubicati lungo la via Forramoro; da tali compravendite scaturiscono valori unitari compravenduti (€/mq. di superficie catastale) da un minimo di €/mq.6,93.- ad un massimo di €/mq.9,96.-.
Il sottoscritto ha inoltre visionato i Valori Agricoli Medi per la Provincia di Pistoia pubblicati dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), riferiti all'annualità 2013 (ultimo dato disponibile), il quale indica per i terreni seminativi del Comune di Pistoia un valore unitario (€/mq. di superficie catastale) da un minimo di €/mq.2,80.- ad un massimo di €/mq.5,80 (minimo €/ha 28.000,00.-, massimo €/ha 58.000,00.-), nonché il "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli" per la Provincia di Pistoia, listino 2021, rilevazione anno 2020, della Exeo edizioni il quale riporta per i terreni seminativi del Comune di Pistoia un valore unitario (€/mq. di superficie catastale) da un minimo di €/mq.2,10.- ad un massimo di €/mq.5,00 (minimo €/ha 21.000,00.-, massimo €/ha 50.000,00.-).
Dato che: a)-l'attuale sistemazione del terreno (ivi compresi impianti, invaso ad uso irriguo, viabilità) risulta abusiva; b)-il terreno non può essere utilizzato nella sua attuale sistemazione (vivaio, in parte a pieno campo in parte in vasetteria); c)-il futuro aggiudicatario dovrà affrontare e regolarizzare le difformità urbanistiche sopra indicate (sanatoria o possibile rimessa in pristino); il sottoscritto ritiene corretto procedere alla stima del terreno in esame equiparandolo a terreno seminativo, non valutando quindi l'attuale destinazione a vivaio, ed operando un ulteriore abbattimento del 50% a causa delle incertezze legate alla possibilità di ottenere una sanatoria edilizia, con il rischio di dover provvedere ad una rimessa in pristino dello stato dei luoghi con entità e tipologia da definire.
Pertanto sulla base dei valori accertati con gli atti sopra citati, appurato che trattasi di terreni con medesima destinazione urbanistica rispetto a quelli oggetto di stima, ritiene corretto applicare il valore

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

unitario ottenuto dalla media dei due valori (€/mq.8,45), abbattendolo del 50% per i motivi sopra esposti ed ottenendo così un valore unitario pari ad €/mq.4,23.-.
Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Podere Pistoia (PT) - Località "Forramoro" e "Bulicata", strada vicinale Case Barelli, piano T	89688,00 mq	4,23 €/mq	€ 379.380,24	100,00%	€ 379.380,24
				Valore di stima:	€ 379.380,24

Valore di stima: € 379.380,24

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Meccanismi d'asta, tempi di attesa, disagi per liberazione immobile, disagi ed attese per regolarizzazione urbanistica	15,00	%
Vincolo derivante dalla presenza del contratto di affitto agrario	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 265.566,17**

Il sottoscritto ha come detto individuato due comparabili in forza dei quali ha attribuito il valore sopra espresso, ed in particolare due recenti atti di compravendita aventi ad oggetto terreni agricoli con medesima destinazione urbanistica di quello oggetto di stima, e situati poche centinaia di metri a nord dello stesso. Più precisamente:

- atto di compravendita ricevuto dal Not. Mario Muscariello di Montemurlo in data 01.04.2022, rep.33.264, racc.17.541, trascritto a Pistoia il 13.04.2022 al n°2446 di reg.part., con cui è stato compravendutoi un appezzamento di terreno di natura agricola della superficie catastale complessiva di mq.1.004 al prezzo stabilito tra le parti di € 10.000,00.-, e così per un prezzo unitario (€/mq. di superficie catastale) di €/mq.9,96.- ;
- atto di compravendita ricevuto dal Not.Fabrizio Nencioni in data 21.06.2022, rep.16.213, racc.12.021, trascritto a Pistoia il 21.07.2022 al n°5226 di reg.part., mediante il quale è stato compravenduto un terreno agricolo della superficie catastale di mq.5.700 al prezzo stabilito tra le parti di € 40.000,00.-, e così per un prezzo unitario (€/mq. di superficie catastale) di €/mq.6,93.-.

Allega alla presente relazione copia dei due atti di compravendita citati (ved. comparabili ALL.13/G/H).

Tenuto conto dei meccanismi d'asta, dei tempi di attesa per l'assegnatario, degli eventuali disagi ed attese per la

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

liberazione e la disponibilità degli immobili, dei disagi ed attese per la regolarizzazione urbanistica, preso atto del vincolo derivante dalla presenza del contratto di affitto agrario (non potendo lo scrivente esprimersi sulla congruità del canone complessivo, come sopra precisato al paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile"), il sottoscritto ritiene corretto applicare i suddetti deprezzamenti pari complessivamente al 30%.

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Rudere ubicato a Pistoia (PT) - Località "Forramoro" e "Bulicata", strada vicinale Case Barelli, piano T-1
  Trattasi di un vecchio fabbricato rurale risalente ad epoca remota ed attualmente allo stato di rudere, posto in Comune di Pistoia, località "Forramoro" e "Bulicata", lungo la strada vicinale Case Barelli, strada bianca che diparte dalla via di Forramoro e corre lungo la sponda sinistra del fosso Bulicata. L'edificio si presenta in pessime condizioni statiche, con tetto e solai interni quasi totalmente crollati, murature perimetrali e di spina in parte crollate o pesantemente danneggiate. Il fronte est del fabbricato affaccia direttamente sulla predetta strada vicinale, mentre sui fronti nord, ovest e sud, lo stesso è corredato da area scoperta pertinenziale esclusiva. La superficie di sedime dell'edificio è di mq.390 ca., mentre l'annessa corte esclusiva ha una superficie di mq.1.450 circa. Da quanto è stato possibile rilevare durante il sopralluogo, il fabbricato comprendeva in origine una o più abitazioni rurali e vari locali accessori adibiti a rimessa agricola, cantine, stalle.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 229, Part. 83, Categoria F2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 110.825,00
  Il fabbricato rurale in esame, come detto allo stato di rudere, è ubicato località "Forramoro" e "Bulicata" del Comune di Pistoia, e risulta raggiungibile dalla via di Forramoro attraverso la strada vicinale Case Barelli, strada bianca che corre lungo la sponda sinistra del fosso Bulicata. La zona, situata circa 6 kmt. ad est della città di Pistoia, nonché circa 1,5 kmt a sud-est della frazione "Santomato" e circa 1,5 kmt. a nord-est della frazione "Chiazzano", è caratterizzata dalla presenza di terreni agricoli in parte coltivati a vivaio in pieno campo, in parte a vigneto, in parte seminativi ed incolti.
  Da segnalare la presenza dell'area interessata dall'ex discarica Bulicata, posta subito ad ovest del fosso di Bulicata.
  La zona risulta scarsamente dotata di servizi pubblici e privati, nonché caratterizzata da una viabilità secondaria (la strada vicinale Case Barelli è interamente bianca e malamente manutenuta).

  Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni descritti, lo scrivente ha eseguito le indagini di rito presso agenzie immobiliari, la ricerca di annunci immobiliari, presso professionisti locali operanti nel settore immobiliare, nonché presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pistoia. Dalle ricerche svolte non sono emersi validi comparabili da poter impiegare per la valutazione del bene nelle sue attuali condizioni di manutenzione e conservazione, come sopra descritte. Ha quindi effettuato ulteriori ricerche riscontrando alcuni comparabili inerenti vecchi edifici ex rurali radicalmente e recentemente restaurati. In particolare, dalle indagini di mercato svolte sono stati riscontrati tre annunci immobiliari relativi ad altrettanti edifici posti in zone limitrofe a quella in esame; da tali annunci scaturiscono valori unitari richiesti (€/mq. di superficie lorda) di €/mq.2.208,33.-, di €/mq.2.333,33.- e di € 2.233,33.-, e precisamente:
  - annuncio n°1 - Immobiliare.it - inerente una casa colonica in Pistoia, Chiazzano, ristrutturata recentemente con ottime finiture, della superficie commerciale di mq.120 - Prezzo richiesto € 265.000,00.- (Valore unitario €/mq.2.208,33.-;
  - annuncio n°2 - Studioimmobiliare srl di Pistoia - inerente una porzione di colonica libera su tre lati in Pistoia, zona Pistoia est, in vendita completamente ristrutturata, della superficie commerciale di

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

mq.180 - Prezzo richiesto € 420.000,00.- (Valore unitario €/mq.2.333,33.-;
- annuncio n°3 - Immobiliare Attuttotondo di Firenze - inerente una porzione di colonica libera su tre lati in Pistoia, Santomato, in vendita completamente ristrutturata, della superficie commerciale di mq.300 - Prezzo richiesto € 670.000,00.- (Valore unitario €/mq.2.233,33.-.
(Ved. comparabili, ALL.13/C/D/E).

Inoltre dalle indagini eseguite presso agenzie immobiliari operanti sul territorio di Pistoia, è stato rilevato un valore unitario medio per edifici ex rurali completamente e recentemente ristrutturati pari ad €/mq.2.100,00.-.

Il sottoscritto ha quindi operato una media dei valori unitari come sopra riscontrati, ottenendo il valore unitario medio pari ad € 2.218,75.-, al quale ha applicato un abbattimento del 10 % circa trattandosi i suddetti di valori richiesti soggetti a trattativa e quindi a ribasso, ottenendo il valore unitario finale di €/mq.2.000,00.-.

Ha poi effettuato un'analisi sommaria dei costi da sostenere per il completo restauro della porzione di edificio in esame (Ved. ALL.14/B) individuando così il costo unitario (€/mq.) e sottraendolo dal valore unitario dell'immobile ad opere compiute; da tale analisi e valutazioni scaturisce un valore unitario dello stato attuale dell'immobile oggetto di stima pari ad €/mq.130,00.- circa.
Nell'attribuzione del valore unitario sopra indicato per la stima dell'immobile in esame (€/mq.130,00.-) è stato quindi tenuto conto:
- del fatto che trattasi di un fabbricato rurale e che per la sua eventuale deruralizzazione (in caso di acquisto da parte di un soggetto non imprenditore agricolo professionale) dovranno essere comunque corrisposti gli oneri verdi al Comune di Pistoia, come sopra quantificati al paragrafo "Regolarità edilizia";
- delle condizioni intrinseche dell'immobile da stimare in base ai dati rilevati e descritti nella relazione che precede, ed in particolare dell'epoca di costruzione, delle sue pessime condizioni statiche e di manutenzione, che lo stesso necessita di importanti e radicali opere di restauro al fine di essere utilizzato ai fini abitativi, delle sue caratteristiche costruttive, della sua ubicazione, dell'assenza di opere di urbanizzazione (fognatura, acquedotto, adeguata viabilità) e del contesto in cui è inserito.
Il parametro usato è quello commerciale localmente vigente e cioè del prezzo / metroquadro di superficie coperta (al lordo dei muri).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Rudere Pistoia (PT) - Località "Forramoro" e "Bulicata", strada vicinale Case Barelli, piano T-1	852,50 mq	130,00 €/mq	€ 110.825,00	100,00%	€ 110.825,00
				Valore di stima:	€ 110.825,00

Valore di stima: € 76.725,00

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Meccanismi d'asta, tempi di attesa, disagi per liberazione immobile	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 72.888,75**

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato, il sottoscritto rinvia a quanto già sopra descritto nel dettaglio.

Tenuto conto dei meccanismi d'asta, dei tempi di attesa per l'assegnatario, degli eventuali disagi ed attese per la liberazione e la disponibilità degli immobili, il sottoscritto ritiene corretto applicare i suddetti deprezzamenti pari complessivamente al 5%.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto precisa che con provvedimento emesso in data 08.06.2022, l'Ill.ma Sig.ra G.E. **** Omissis **** ha disposto la riunione del fascicolo stralciato n.106/2022 Reg.Es. alla presente procedura esecutiva.

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.

Pescia, li 23/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Romoli Riccardo

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2
  Trattasi di porzione di un vecchio fabbricato rurale libero su tre lati ed a schiera con altro edificio di altrui proprietà sul fronte ovest, posto in Comune di Pistoia, frazione "Chiazzano", via Pratese,632. La porzione in esame, elevata in massima parte di due ed in minima parte di tre piani fuori terra, è costituita da: - un'abitazione disposta sui tre piani, da molti anni in disuso, composta da ingresso-disimpegno con vano scale, cucina, salotto e sottoscala al pianterreno, disimpegno, camera e tre locali pluriuso al primo piano, locale soffitta al secondo piano; - un'ampia rimessa agricola e due locali ad uso cantina al pianterreno; - porzione di un più ampio fienile al primo piano, fienile di cui la residua porzione è costituita dal bene di cui al successivo punto 2 della presente perizia. I tre livelli dell'abitazione sono tra loro collegati da vano scale interno. L'ingresso all'edificio avviene dal fronte sud, dove sono ubicati il portoncino di accesso all'abitazione, due ampi sporti carrabili per l'ingresso alla rimessa agricola e un'apertura al primo piano per l'accesso al fienile, quest'ultima raggiungibile solo tramite scale a pioli. Da precisare che la porzione di edificio in esame risulta solo in parte da terra a tetto, in quanto il vano salotto al pianterreno ed una parte del locale pluriuso di ovest al primo piano, si innestano nella porzione di edificio adiacente ad ovest, ripiombando pertanto su porzioni di altra unità immobiliare di altrui proprietà. Quanto descritto risulta corredato dai proporzionali diritti di comproprietà sulla corte comune (mappale 44) prospiciente i fronti est e sud dell'edificio, attraverso la quale la porzione di fabbricato descritta risulta raggiungibile dalla strada comunale (via Pratese). Sul fronte nord il fabbricato prospetta direttamente sulla via Pratese. Identificato al catasto Terreni - Fg. 246, Part. 43, Sub. 2, Qualità Soppresso L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente Regolamento Urbanistico Comunale inquadra l'area in cui è inserito l'edificio di cui fa parte l'immobile in esame, come "Aree agricole specializzate di pianura" di cui all'art.84 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. L'immobile è inoltre interessato dalla fascia di rispetto stradale di cui all'art.69 delle N.T.A., derivante dalla presenza della attigua via Pratese. L'edificio è infine interessato dalla classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico di cui all'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto Regolamento Urbanistico; tale classificazione lo identifica come "F2" (casa rurale non ristrutturata), in cui sono ammessi interventi fino al restauro tipologico. (Ved. documentazione urbanistica, ALL.8).

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1
  Trattasi di porzione di un vecchio fabbricato rurale libero su tre lati ed a schiera con altro edificio di altrui proprietà sul fronte ovest, posto in Comune di Pistoia, frazione "Chiazzano", via Pratese,632. La porzione in esame è costituita da un unico locale al primo piano ad uso deposito-magazzino situato nell'angolo nord-est del più ampio fienile, di cui la residua porzione fa parte del bene di cui al precedente punto 1 della presente perizia. L'unità immobiliare qui descritta, è raggiungibile esclusivamente attraverso la residua porzione di fienile facente parte del citato bene 1, a sua volta accessibile attraverso l'apertura al primo piano posta sul fronte sud dell'edificio, quest'ultima raggiungibile solo tramite scale a pioli. Quanto descritto è corredato dai proporzionali diritti di comproprietà sulla corte comune (mappale 44) prospiciente i fronti est e sud dell'edificio, attraverso la quale l'edificio risulta raggiungibile dalla strada comunale (via Pratese). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 246, Part. 43, Sub. 5, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente Regolamento Urbanistico Comunale inquadra l'area in cui è inserito l'edificio di cui fa parte l'immobile in esame, tra le "Aree agricole specializzate di pianura" di cui

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

all'art.84 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. L'immobile è inoltre interessato dalla fascia di rispetto stradale di cui all'art.69 delle N.T.A., derivante dalla presenza della attigua via Pratese. L'edificio è infine interessato dalla classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico di cui all'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto Regolamento Urbanistico; tale classificazione lo identifica come "F2" (casa rurale non ristrutturata), in cui sono ammessi interventi fino al restauro tipologico. (Ved. documentazione urbanistica, ALL.8).

Prezzo base d'asta: **€ 72.965,70**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,snc, piano T
  Trattasi di unità poderale adibita a vivaio, posta in Comune di Pistoia, frazione "Chiazzano", tra la via Pratese e la via Toscana (SS 719), all'altezza del civico 632 della via Pratese, della superficie catastale di mq.11.635 costituita da un appezzamento di terreno dalla forma pressoché regolare e di natura pianeggiante, impiegato ed attrezzato per la coltura vivaistica in vasetteria, in parte occupato da viabilità bianca interna ed in parte interessato dalla presenza di un invaso artificiale per la raccolta dell'acqua a scopo irriguo. Il lotto di terreno è dotato di due accessi dalla via Pratese, uno diretto ubicato in corrispondenza dell'angolo nord-est, l'altro attraverso altra proprietà (mappali 44 e 45) posto in corrispondenza dell'angolo nord-ovest del terreno. E' inoltre presente un collegamento diretto con la via Toscana, in corrispondenza dell'angolo sud-est del lotto. (Ved. elaborato grafico, ALL.7).
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 246, Part. 84, Qualità Vivaio
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'area in esame ricade tra gli "Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura" di cui all'art.84 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Il terreno è inoltre interessato dalla fascia di rispetto stradale di cui all'art.69 delle N.T.A., derivante dalla presenza della via Pratese a nord e della via Toscana a sud. (Ved. documentazione urbanistica, ALL.8).

Prezzo base d'asta: **€ 330.271,11**

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Vivaio ubicato a Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Toscana,snc, piano T
  Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno a vivaio, posto in Comune di Pistoia, frazione "Chiazzano", prospiciente la via Toscana (SS 719) e a sud della stessa, dalla forma pressoché trapezoidale e di natura pianeggiante, della superficie catastale di mq.450. Attualmente il terreno qui descritto, già coltivato a vivaio in pieno campo, risulta in stato di abbandono, probabilmente per le sue limitate dimensioni e soprattutto per la sua separazione fisica (per la presenza della via Toscana) dal podere principale descritto come bene 3 sulla presente perizia.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 246, Part. 451, Qualità Vivaio
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'area in esame ricade tra gli "Ambiti di pianura - Aree agricole specializzata di pianura" di cui all'art.84 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Il terreno è inoltre interessato dalla fascia di rispetto stradale di cui all'art.69 delle N.T.A., derivante dalla presenza della via Toscana. (Ved. documentazione urbanistica, ALL.8).

Prezzo base d'asta: **€ 7.951,50**

LOTTO 4

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

- **Bene N° 5** - Podere ubicato a Pistoia (PT) - Località "Forramoro" e "Bulicata", strada vicinale Case Barelli, piano T
  Trattasi di unità poderale attualmente utilizzata a vivaio, posta in Comune di Pistoia, località "Forramoro" e "Bulicata", lungo ed all'interno della strada vicinale Case Barelli, strada bianca che diparte dalla via di Forramoro, nei pressi dell'ex discarica di Bulicata. Essa è costituita da vari appezzamenti di terreno agricolo di natura pianeggiante in massima parte uniti tra loro in un unico corpo dalla forma pressoché regolare, ed in minima parte separati dal corpo principale dalla strada vicinale Case Barelli. Il tutto per una superficie catastale complessiva di mq.89.688 (Ha 08.96.88). Il terreno è per lo più impiegato per la coltivazione in vivaio, in parte a pieno campo (per circa mq.43.000) ed in parte in vasetteria (per ca. mq.38.000), dotato di adeguata viabilità interna bianca, di un invaso artificiale per la raccolta dell'acqua ad uso irriguo (della superficie di mq.2.000 circa) e di adeguati impianti di irrigazione. La porzione situata nell'angolo nord-est del lotto, per una superficie di ca. mq.5.708, risulta attualmente incolta ed in stato di abbandono. La porzione staccata dal corpo principale, della superficie catastale di mq.2.980, è ricompresa tra il margine est della strada vicinale Case Barelli ed il fosso Bulicata, del quale di fatto ne costituisce l'argine sinistro. Come meglio precisato al paragrafo "Regolarità edilizia", il terreno in esame è stato oggetto tra il 2009 ed il 2010 di un intervento abusivo di trasformazione permanente del suolo per la realizzazione del vivaio attualmente presente. Per la regolarizzazione delle opere abusive fu depositata nell'aprile 2011 presso il Comune di Pistoia istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria; a conclusione di una lunga istruttoria, il citato Comune ha emesso un atto di diniego in data 29.01.2014 e successiva comunicazione di motivi ostativi in data 16.10.2015, atti non contestati, con invito alla regolarizzazione dello stato dei luoghi mediante opere di ripristino.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 229, Part. 57, Qualità Canneto - Fg. 229, Part. 197, Qualità Seminativo - Fg. 229, Part. 62, Qualità Seminativo - Fg. 229, Part. 70, Qualità Canneto - Fg. 229, Part. 71, Qualità Seminativo arborato - Fg. 229, Part. 89, Qualità Seminativo arborato - Fg. 229, Part. 158, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'area in esame ricade in "Territorio rurale", in massima parte tra le "Aree a destinazione speciale - Aree agricole multifunzionali con valenza ambientale" di cui all'art.90 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, ed in minor parte tra gli "Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica" di cui all'art.85 delle citate N.T.A.. (Ved. documentazione urbanistica, ALL.8).

Prezzo base d'asta: **€ 265.566,17**

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Rudere ubicato a Pistoia (PT) - Località "Forramoro" e "Bulicata", strada vicinale Case Barelli, piano T-1
  Trattasi di un vecchio fabbricato rurale risalente ad epoca remota ed attualmente allo stato di rudere, posto in Comune di Pistoia, località "Forramoro" e "Bulicata", lungo la strada vicinale Case Barelli, strada bianca che diparte dalla via di Forramoro e corre lungo la sponda sinistra del fosso Bulicata. L'edificio si presenta in pessime condizioni statiche, con tetto e solai interni quasi totalmente crollati, murature perimetrali e di spina in parte crollate o pesantemente danneggiate. Il fronte est del fabbricato affaccia direttamente sulla predetta strada vicinale, mentre sui fronti nord, ovest e sud, lo stesso è corredato da area scoperta pertinenziale esclusiva. La superficie di sedime dell'edificio è di mq.390 ca., mentre l'annessa corte esclusiva ha una superficie di mq.1.450 circa. Da quanto è stato possibile rilevare durante il sopralluogo, il fabbricato comprendeva in origine una o più abitazioni rurali e vari locali accessori adibiti a rimessa agricola, cantine, stalle.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 229, Part. 83, Categoria F2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'area interessata dall'immobile in esame, ricade in "Territorio rurale", tra gli "Ambiti di pianura - Aree agricole multifunzionali di pianura con valenza paesaggistica" di cui all'art.85 delle citate N.T.A.. L'edificio è inoltre interessato dalla classificazione tipologica del patrimonio edilizio storico di cui all'art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione del predetto Regolamento Urbanistico; tale classificazione lo identifica come "F1" (casa rurale allo stato di rudere), in cui sono ammessi interventi fino al restauro tipologico. (Ved. documentazione urbanistica, ALL.8).

Prezzo base d'asta: **€ 72.888,75**

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e8897319de32907aeda

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.965,70

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,632, piano T/1/2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 246, Part. 43, Sub. 2, Qualità Soppresso	**Superficie**	249,52 mq
Stato conservativo:	L'edificio di cui fa parte l'immobile qui trattato, è di origine remota. La porzione in esame, così come l'intero edificio, versa in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, da decenni non più utilizzata ai fini abitativi; la stessa viene per lo più impiegata come magazzino e deposito di vecchi materiali, vecchi attrezzi agricoli e vecchi arredi. E' presente il solo impianto elettrico, peraltro risalente ad epoca remota, per lo più con cavi esterni (non sotto traccia). Non è presente acqua corrente, né un servizio igienico funzionante. L'abitazione, per essere riutilizzata per tale scopo, necessita di importanti e radicali interventi di restauro.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di un vecchio fabbricato rurale libero su tre lati ed a schiera con altro edificio di altrui proprietà sul fronte ovest, posto in Comune di Pistoia, frazione "Chiazzano", via Pratese,632. La porzione in esame, elevata in massima parte di due ed in minima parte di tre piani fuori terra, è costituita da: - un'abitazione disposta sui tre piani, da molti anni in disuso, composta da ingresso-disimpegno con vano scale, cucina, salotto e sottoscala al pianterreno, disimpegno, camera e tre locali pluriuso al primo piano, locale soffitta al secondo piano; - un'ampia rimessa agricola e due locali ad uso cantina al pianterreno; - porzione di un più ampio fienile al primo piano, fienile di cui la residua porzione è costituita dal bene di cui al successivo punto 2 della presente perizia. I tre livelli dell'abitazione sono tra loro collegati da vano scale interno. L'ingresso all'edificio avviene dal fronte sud, dove sono ubicati il portoncino di accesso all'abitazione, due ampi sporti carrabili per l'ingresso alla rimessa agricola e un'apertura al primo piano per l'accesso al fienile, quest'ultima raggiungibile solo tramite scale a pioli. Da precisare che la porzione di edificio in esame risulta solo in parte da terra a tetto, in quanto il vano salotto al pianterreno ed una parte del locale pluriuso di ovest al primo piano, si innestano nella porzione di edificio adiacente ad ovest, ripiombando pertanto su porzioni di altra unità immobiliare di altrui proprietà. Quanto descritto risulta corredato dai proporzionali diritti di comproprietà sulla corte comune (mappale 44) prospiciente i fronti est e sud dell'edificio, attraverso la quale la porzione di fabbricato descritta risulta raggiungibile dalla strada comunale (via Pratese). Sul fronte nord il fabbricato prospetta direttamente sulla via Pratese.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese, snc, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 246, Part. 43, Sub. 5, Categoria C2	**Superficie**	6,50 mq

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Stato conservativo:	L'edificio di cui fa parte l'immobile qui trattato, è di origine remota. L'unità immobiliare in esame, così come l'intero edificio, versa in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Nella stessa non sono presenti impianti funzionanti.
Descrizione:	Trattasi di porzione di un vecchio fabbricato rurale libero su tre lati ed a schiera con altro edificio di altrui proprietà sul fronte ovest, posto in Comune di Pistoia, frazione "Chiazzano", via Pratese,632. La porzione in esame è costituita da un unico locale al primo piano ad uso deposito-magazzino situato nell'angolo nord-est del più ampio fienile, di cui la residua porzione fa parte del bene di cui al precedente punto 1 della presente perizia. L'unità immobiliare qui descritta, è raggiungibile esclusivamente attraverso la residua porzione di fienile facente parte del citato bene 1, a sua volta accessibile attraverso l'apertura al primo piano posta sul fronte sud dell'edificio, quest'ultima raggiungibile solo tramite scale a pioli. Quanto descritto è corredato dai proporzionali diritti di comproprietà sulla corte comune (mappale 44) prospiciente i fronti est e sud dell'edificio, attraverso la quale l'edificio risulta raggiungibile dalla strada comunale (via Pratese).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 330.271,11

Bene N° 3 - Vivaio			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Pratese,snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 246, Part. 84, Qualità Vivaio	**Superficie**	11635,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno in esame, sul quale viene svolta da anni in modo continuativo attività di vivaismo, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; è dotato di una buona accessibilità e di una sufficiente viabilità interna, la quale presenta un fondo sufficientemente compatto e percorribile con i mezzi abitualmente impiegati per la gestione del vivaio. Buona la dotazione di impianti.		
Descrizione:	Trattasi di unità poderale adibita a vivaio, posta in Comune di Pistoia, frazione "Chiazzano", tra la via Pratese e la via Toscana (SS 719), all'altezza del civico 632 della via Pratese, della superficie catastale di mq.11.635 costituita da un appezzamento di terreno dalla forma pressoché regolare e di natura pianeggiante, impiegato ed attrezzato per la coltura vivaistica in vasetteria, in parte occupato da viabilità bianca interna ed in parte interessato dalla presenza di un invaso artificiale per la raccolta dell'acqua a scopo irriguo. Il lotto di terreno è dotato di due accessi dalla via Pratese, uno diretto ubicato in corrispondenza dell'angolo nord-est, l'altro attraverso altra proprietà (mappali 44 e 45) posto in corrispondenza dell'angolo nord-ovest del terreno. E' inoltre presente un collegamento diretto con la via Toscana, in corrispondenza dell'angolo sud-est del lotto. (Ved. elaborato grafico, ALL.7).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.951,50

Bene N° 4 - Vivaio	
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Frazione "Chiazzano", via Toscana,snc, piano T

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Vivaio Identificato al catasto Terreni - Fg. 246, Part. 451, Qualità Vivaio	**Superficie**	450,00 mq
Stato conservativo:	L'area in esame, con presenza di palme in pieno campo, si presenta in stato di trascuratezza con presenza di erbe e piante infestanti.		
Descrizione:	Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno a vivaio, posto in Comune di Pistoia, frazione "Chiazzano", prospiciente la via Toscana (SS 719) e a sud della stessa, dalla forma pressoché trapezoidale e di natura pianeggiante, della superficie catastale di mq.450. Attualmente il terreno qui descritto, già coltivato a vivaio in pieno campo, risulta in stato di abbandono, probabilmente per le sue limitate dimensioni e soprattutto per la sua separazione fisica (per la presenza della via Toscana) dal podere principale descritto come bene 3 sulla presente perizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 265.566,17

Bene N° 5 - Podere			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Località "Forramoro" e "Bulicata", strada vicinale Case Barelli, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Podere Identificato al catasto Terreni - Fg. 229, Part. 57, Qualità Canneto - Fg. 229, Part. 197, Qualità Seminativo - Fg. 229, Part. 62, Qualità Seminativo - Fg. 229, Part. 70, Qualità Canneto - Fg. 229, Part. 71, Qualità Seminativo arborato - Fg. 229, Part. 89, Qualità Seminativo arborato - Fg. 229, Part. 158, Qualità Seminativo arborato	**Superficie**	89688,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno in esame, sul quale viene svolta da alcuni anni in modo continuativo attività di vivaismo, si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; è dotato di una sufficiente accessibilità e di una buona viabilità interna, la quale presenta un fondo sufficientemente compatto e percorribile con i mezzi abitualmente impiegati per la gestione del vivaio. Buona la dotazione di impianti.		
Descrizione:	Trattasi di unità poderale attualmente utilizzata a vivaio, posta in Comune di Pistoia, località "Forramoro" e "Bulicata", lungo ed all'interno della strada vicinale Case Barelli, strada bianca che diparte dalla via di Forramoro, nei pressi dell'ex discarica di Bulicata. Essa è costituita da vari appezzamenti di terreno agricolo di natura pianeggiante in massima parte uniti tra loro in un unico corpo dalla forma pressoché regolare, ed in minima parte separati dal corpo principale dalla strada vicinale Case Barelli. Il tutto per una superficie catastale complessiva di mq.89.688 (Ha 08.96.88). Il terreno è per lo più impiegato per la coltivazione in vivaio, in parte a pieno campo (per circa mq.43.000) ed in parte in vasetteria (per ca. mq.38.000), dotato di adeguata viabilità interna bianca, di un invaso artificiale per la raccolta dell'acqua ad uso irriguo (della superficie di mq.2.000 circa) e di adeguati impianti di irrigazione. La porzione situata nell'angolo nord-est del lotto, per una superficie di ca. mq.5.708, risulta attualmente incolta ed in stato di abbandono. La porzione staccata dal corpo principale, della superficie catastale di mq.2.980, è ricompresa tra il margine est della strada vicinale Case Barelli ed il fosso Bulicata, del quale di fatto ne costituisce l'argine sinistro. Come meglio precisato al paragrafo "Regolarità edilizia", il terreno in esame è stato oggetto tra il 2009 ed il 2010 di un intervento abusivo di trasformazione permanente del suolo per la realizzazione del vivaio attualmente presente. Per la regolarizzazione delle opere abusive fu depositata		

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

	nell'aprile 2011 presso il Comune di Pistoia istanza di Accertamento di Conformità in Sanatoria; a conclusione di una lunga istruttoria, il citato Comune ha emesso un atto di diniego in data 29.01.2014 e successiva comunicazione di motivi ostativi in data 16.10.2015, atti non contestati, con invito alla regolarizzazione dello stato dei luoghi mediante opere di ripristino.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.888,75

Bene N° 6 - Rudere			
Ubicazione:	Pistoia (PT) - Località "Forramoro" e "Bulicata", strada vicinale Case Barelli, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Rudere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 229, Part. 83, Categoria F2	**Superficie**	852,50 mq
Stato conservativo:	Come detto il fabbricato risulta attualmente allo stato di rudere, con tetto interamente crollato, solai parzialmente crollati e comunque irrimediabilmente danneggiati, murature portanti perimetrali e di spina parzialmente crollate e in parte pesantemente danneggiate. Non sono ovviamente presenti impianti funzionanti, né allacci di sorta.		
Descrizione:	Trattasi di un vecchio fabbricato rurale risalente ad epoca remota ed attualmente allo stato di rudere, posto in Comune di Pistoia, località "Forramoro" e "Bulicata", lungo la strada vicinale Case Barelli, strada bianca che diparte dalla via di Forramoro e corre lungo la sponda sinistra del fosso Bulicata. L'edificio si presenta in pessime condizioni statiche, con tetto e solai interni quasi totalmente crollati, murature perimetrali e di spina in parte crollate o pesantemente danneggiate. Il fronte est del fabbricato affaccia direttamente sulla predetta strada vicinale, mentre sui fronti nord, ovest e sud, lo stesso è corredato da area scoperta pertinenziale esclusiva. La superficie di sedime dell'edificio è di mq.390 ca., mentre l'annessa corte esclusiva ha una superficie di mq.1.450 circa. Da quanto è stato possibile rilevare durante il sopralluogo, il fabbricato comprendeva in origine una o più abitazioni rurali e vari locali accessori adibiti a rimessa agricola, cantine, stalle.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,632, PIANO T/1/2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 28/08/2002
  Reg. gen. 7515 - Reg. part. 1811
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 560.000,00
  Percentuale interessi: 5,40 %
  Rogante: Not.Giulio Chiostrini
  Data: 27/08/2002
  N° repertorio: 23149
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 21/07/2022
  Reg. gen. 7655 - Reg. part. 1183
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 560.000,00
  Rogante: Not.Giulio Chiostrini
  Data: 27/08/2002
  N° repertorio: 23149
  Note: La presente ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta a Pistoia il 28/08/2002 al n.1811 reg.part. e sopra descritta.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/12/2021
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 8318
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE, SNC, PIANO 1

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 28/08/2002
  Reg. gen. 7515 - Reg. part. 1811
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 560.000,00
  Percentuale interessi: 5,40 %
  Rogante: Not.Giulio Chiostrini
  Data: 27/08/2002
  N° repertorio: 23149
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 21/07/2022
  Reg. gen. 7655 - Reg. part. 1183
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 560.000,00
  Rogante: Not.Giulio Chiostrini
  Data: 27/08/2002
  N° repertorio: 23149
  Note: La presente ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta a Pistoia il 28/08/2002 al n.1811 reg.part. e sopra descritta.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/12/2021
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 8318
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: I dati catastali dell'unità immobiliare, risultano correttamente indicati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.

BENE N° 3 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA PRATESE,SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 28/08/2002
  Reg. gen. 7515 - Reg. part. 1811
  Quota: 1/1

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Importo: € 1.120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 560.000,00
Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Not.Giulio Chiostrini
Data: 27/08/2002
N° repertorio: 23149

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
Quota: 1/2
Importo: € 8.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 3.861,00
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 08/11/2019
N° repertorio: 805
Note: La presente ipoteca è in pari grado a quella iscritta a Pistoia il 20.11.2019 al n°1578 reg.part..
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 08/11/2019
N° repertorio: 807
Note: La presente ipoteca è in parigrado a quella iscritta a Pistoia il 20.11.2019 al n°1577 reg.part..
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Quota: 1/2
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 950.664,61
Spese: € 8.809,07
Interessi: € 240.526,32
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 29/05/2020
N° repertorio: 464
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e8897319de32907aeda

Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 109.561,73
Spese: € 3.521,72
Interessi: € 6.916,55
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 09/06/2020
N° repertorio: 512

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
  Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
  Quota: 1/2
  Importo: € 750.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 750.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 19/06/2020
  N° repertorio: 584
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
  Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
  Quota: 1/2
  Importo: € 1.179.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.063.177,36
  Spese: € 15.822,64
  Interessi: € 100.000,00
  Percentuale interessi: 5,75 %
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 12/11/2021
  N° repertorio: 1981
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 21/07/2022
  Reg. gen. 7655 - Reg. part. 1183
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 560.000,00
  Rogante: Not.Giulio Chiostrini
  Data: 27/08/2002
  N° repertorio: 23149

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e8973 19de32907aeda

Note: La presente ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta a Pistoia il 28/08/2002 al n.1811 reg.part. e sopra descritta.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
  Trascritto a Pistoia il 01/08/2013
  Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Con la presente domanda giudiziale la Sig.ra **** Omissis **** chiede che al Tribunale di Pistoia: "previa constatazione e dichiarazione che la ricorrente era titolare dell'azienda coniugale ex art.179 lettera D C.C.; riconoscere che la ditta **** Omissis **** di proprietà quantomeno al 50% tra i coniugi **** Omissis **** e disporre lo scioglimento della comunione, nonché condannare il Sig. **** Omissis **** a riconoscere il diritto della ricorrente alla contitolarità del patrimonio mobliare e immobiliare acquistato dal marito negli anni che vanno dal 1994 al 2012 o di quelli maggiori o minori che risulteranno di giustizia ex art.230 bis e 2140 C.C.".
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/12/2021
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 8318
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: I dati catastali dell'immobile in esame, risultano correttamente indicati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/04/2022
  Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: I dati catastali del terreno in esame, risultano correttamente indicati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.

BENE N° 4 - VIVAIO UBICATO A PISTOIA (PT) - FRAZIONE "CHIAZZANO", VIA TOSCANA,SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 28/08/2002
  Reg. gen. 7515 - Reg. part. 1811
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 560.000,00

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Percentuale interessi: 5,40 %
Rogante: Not.Giulio Chiostrini
Data: 27/08/2002
N° repertorio: 23149

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Quota: 1/2
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 950.664,61
Spese: € 8.809,07
Interessi: € 240.526,32
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 29/05/2020
N° repertorio: 464
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 109.561,73
Spese: € 3.521,72
Interessi: € 6.916,55
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 09/06/2020
N° repertorio: 512
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Quota: 1/2
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 19/06/2020
N° repertorio: 584
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
Quota: 1/2
Importo: € 1.179.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Capitale: € 1.063.177,36
Spese: € 15.822,64
Interessi: € 100.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 12/11/2021
N° repertorio: 1981

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 21/07/2022
  Reg. gen. 7655 - Reg. part. 1183
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 560.000,00
  Rogante: Not.Giulio Chiostrini
  Data: 27/08/2002
  N° repertorio: 23149
  Note: La presente ipoteca è in rinnovazione di quella iscritta a Pistoia il 28/08/2002 al n.1811 reg.part. e sopra descritta.

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
  Trascritto a Pistoia il 01/08/2013
  Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: Con la presente domanda giudiziale la Sig.ra **** Omissis **** chiede che al Tribunale di Pistoia: "previa constatazione e dichiarazione che la ricorrente era titolare dell'azienda coniugale ex art.179 lettera D C.C.; riconoscere che la ditta **** Omissis **** di proprietà quantomeno al 50% tra i coniugi **** Omissis **** e disporre lo scioglimento della comunione, nonché condannare il Sig. **** Omissis **** a riconoscere il diritto della ricorrente alla contitolarità del patrimonio mobliare e immobiliare acquistato dal marito negli anni che vanno dal 1994 al 2012 o di quelli maggiori o minori che risulteranno di giustizia ex art.230 bis e 2140 C.C.".
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/12/2021
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 8318
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: I dati catastali del terreno in esame, risultano correttamente indicati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/04/2022
  Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Note: I dati catastali del terreno in esame, risultano correttamente indicati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.

BENE N° 5 - PODERE UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ "FORRAMORO" E "BULICATA", STRADA VICINALE CASE BARELLI, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 21/09/2010
  Reg. gen. 7574 - Reg. part. 1667
  Quota: 1/1
  Importo: € 3.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.700.000,00
  Percentuale interessi: 2,624 %
  Rogante: Not.Giulio Chiostrini
  Data: 17/09/2010
  N° repertorio: 26622
  N° raccolta: 11334
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
  Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
  Quota: 1/1
  Importo: € 35.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 22.050,00
  Rogante: Tribunale di Mantova
  Data: 12/03/2019
  N° repertorio: 367
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
  Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
  Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
  Quota: 1/1
  Importo: € 8.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 3.861,00
  Percentuale interessi: 8,00 %
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 08/11/2019
  N° repertorio: 805
  Note: La presente ipoteca è in pari grado a quella iscritta a Pistoia il 20.11.2019 al n°1578 reg.part..
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 20/11/2019

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.000,00
Percentuale interessi: 8,00 %
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 08/11/2019
N° repertorio: 807
Note: La presente ipoteca è in parigrado a quella iscritta a Pistoia il 20.11.2019 al n°1577 reg.part..

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
Quota: 1/1
Importo: € 1.200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 950.664,61
Spese: € 8.809,07
Interessi: € 240.526,32
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 29/05/2020
N° repertorio: 464
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 109.561,73
Spese: € 3.521,72
Interessi: € 6.916,55
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 09/06/2020
N° repertorio: 512
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
Quota: 1/1
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 750.000,00
Rogante: Tribunale di Pistoia
Data: 19/06/2020
N° repertorio: 584

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e8897319de32907aeda

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
  Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.179.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 1.063.177,36
  Spese: € 15.822,64
  Interessi: € 100.000,00
  Percentuale interessi: 5,75 %
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 12/11/2021
  N° repertorio: 1981

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
  Trascritto a Pistoia il 01/08/2013
  Reg. gen. 5606 - Reg. part. 3923
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: Con la presente domanda giudiziale la Sig.ra **** Omissis **** chiede che al Tribunale di Pistoia: "previa constatazione e dichiarazione che la ricorrente era titolare dell'azienda coniugale ex art.179 lettera D C.C.; riconoscere che la ditta **** Omissis **** di proprietà quantomeno al 50% tra i coniugi **** Omissis **** e disporre lo scioglimento della comunione, nonché condannare il Sig. **** Omissis **** a riconoscere il diritto della ricorrente alla contitolarità del patrimonio mobliare e immobiliare acquistato dal marito negli anni che vanno dal 1994 al 2012 o di quelli maggiori o minori che risulteranno di giustizia ex art.230 bis e 2140 C.C.".
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/12/2021
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 8318
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: I dati catastali del terreno in esame, risultano correttamente indicati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/04/2022
  Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: I dati catastali del terreno in esame, risultano correttamente indicati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.

BENE N° 6 - RUDERE UBICATO A PISTOIA (PT) - LOCALITÀ "FORRAMORO" E "BULICATA", STRADA VICINALE CASE BARELLI, PIANO T-1

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Pistoia il 21/09/2010
  Reg. gen. 7574 - Reg. part. 1667
  Quota: 1/1
  Importo: € 3.400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.700.000,00
  Percentuale interessi: 2,624 %
  Rogante: Not.Giulio Chiostrini
  Data: 17/09/2010
  N° repertorio: 26622
  N° raccolta: 11334
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 16/07/2019
  Reg. gen. 6061 - Reg. part. 994
  Quota: 1/1
  Importo: € 35.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 22.050,00
  Rogante: Tribunale di Mantova
  Data: 12/03/2019
  N° repertorio: 367
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
  Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
  Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1577
  Quota: 1/1
  Importo: € 8.000,00
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 3.861,00
  Percentuale interessi: 8,00 %
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 08/11/2019
  N° repertorio: 805
  Note: La presente ipoteca è in pari grado a quella iscritta a Pistoia il 20.11.2019 al n°1578 reg.part..
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 20/11/2019
  Reg. gen. 9820 - Reg. part. 1578
  Quota: 1/1
  Importo: € 40.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 20.000,00
  Percentuale interessi: 8,00 %
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 08/11/2019

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

N° repertorio: 807
Note: La presente ipoteca è in parigrado a quella iscritta a Pistoia il 20.11.2019 al n°1577 reg.part..

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 18/06/2020
  Reg. gen. 4164 - Reg. part. 644
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 950.664,61
  Spese: € 8.809,07
  Interessi: € 240.526,32
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 29/05/2020
  N° repertorio: 464
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 10/07/2020
  Reg. gen. 4923 - Reg. part. 763
  Quota: 1/1
  Importo: € 120.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 109.561,73
  Spese: € 3.521,72
  Interessi: € 6.916,55
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 09/06/2020
  N° repertorio: 512
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 14/07/2020
  Reg. gen. 5003 - Reg. part. 772
  Quota: 1/1
  Importo: € 750.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 750.000,00
  Rogante: Tribunale di Pistoia
  Data: 19/06/2020
  N° repertorio: 584
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Pistoia il 25/11/2021
  Reg. gen. 11552 - Reg. part. 1713
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.179.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 1.063.177,36
  Spese: € 15.822,64
  Interessi: € 100.000,00
  Percentuale interessi: 5,75 %
  Rogante: Tribunale di Pistoia

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda

Data: 12/11/2021
N° repertorio: 1981

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/12/2021
  Reg. gen. 12204 - Reg. part. 8318
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: Sia il titolo che la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare riportano un dato catastale non aggiornato, ossia Catasto Terreni del Comune di Pistoia, foglio di mappa 229, mappale 83 "fabbricato rurale". L'immobile qui trattato risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia, nel foglio di mappa 229, dal mappale 83, categoria F/2 (unità collabente), a seguito della denuncia di accampionamento depositata presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia dell'Agenzia delle Entrate-Territorio in data 16.08.2012 protoc.PT0094739.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Pistoia il 14/04/2022
  Reg. gen. 3670 - Reg. part. 2465
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: I dati catastali dell'immobile in esame, risultano correttamente indicati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.

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

Firmato Da: ROMOLI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20fa13743545a0e897319de32907aeda