

TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bacci Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1° .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	11
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	12
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	13
Lotto 1.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1°..	15
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	17
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	17
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	18
Titolarità .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1°..	19
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	21
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	21
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	22
Confini .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1°..	23
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	23
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	23

Consistenza.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1° ..	23
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	25
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1° ..	27
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	30
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	31
Dati Catastali.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1° ..	32
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	33
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	34
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	34
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	35
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	35
Precisazioni.....	36
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1° ..	36
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	37
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	37
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	38
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	38
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	38
Patti.....	38
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1° ..	39
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	39

<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	39
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	39
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	39
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	39
Stato conservativo .....	39
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1°..	39
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	40
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	40
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	40
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	40
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	41
Parti Comuni.....	41
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1°..	41
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	41
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	42
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	42
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	42
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici .....	43
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1°..	43
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	44
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	44
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	44
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	45
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1°..	46
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	48
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	48
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	48
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	48



<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	48
Stato di occupazione .....	49
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1°..	49
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	49
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	49
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	50
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	50
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	50
Provenienze Ventennali .....	51
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1° ..	51
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	53
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	55
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	57
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	60
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	62
Formalità pregiudizievoli .....	64
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1° ..	64
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	65
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	67
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	68
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	69
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	71
Normativa urbanistica .....	73
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1°..	73
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	74
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	75
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	76
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	76
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	77
Regolarità edilizia .....	78
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1°..	78

<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	81
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	82
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	82
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	83
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	84
Vincoli od oneri condominiali.....	85
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1°..	85
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	86
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	86
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	86
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	86
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	87
Stima / Formazione lotti.....	87
Riserve e particolarità da segnalare .....	96
Riepilogo bando d'asta.....	101
<b>Lotto 1</b> .....	101
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2021 del R.G.E. ....	106
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 144.747,33</b> .....	106
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	110
<b>Bene N° 1</b> - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1°	110
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	110
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T ...	112
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	113
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T.....	114
<b>Bene N° 6</b> - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T .....	115

INCARICO

In data 05/06/2021, il sottoscritto Geom. Bacci Monica, con studio in Via Amendola, 27 - 51017 - Pescia (PT), email monica@studiotecnicoacci.it, PEC monica.bacci@geopec.it, Tel. 0572 477 658, Fax 0572 477 658, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T

DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°**

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di un più ampio complesso immobiliare sito in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), Frazione STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, N°15-N°17 e, più precisamente terratetto finale per civile abitazione, Lato Sud, elevato di due Piani fuori terra, con ingresso indipendente dal Civico N°15.

Il fabbricato urbano, al quale si accede direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e, diritto di passaggio da esercitarsi su terreno identificato dal BENE N°4 e, su area urbana (corte) identificata, per i soli diritti spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal BENE N°3, si compone al Piano Terreno di ingresso-soggiorno, cucina-pranzo con piccolo ripostiglio, locale cantina, bagno e ripostiglio sottoscala, oltre a scala di collegamento con il Piano Primo dove si trovano disimpegno, tre camere di cui una dotata di guardaroba-ripostiglio.

Si riferisce che il locale centrale termica posto sulla destra rispetto all'ingresso dell'unità abitativa e, all'interno del quale si trova la caldaia murale a servizio dell'impianto di riscaldamento, insistente sull'area urbana identificata dal BENE N°3, è stato realizzato in ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E NON E' SANABILE.

\* \* \*

La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, quali risultano dall'Art. 1117 del Codice Civile.

\* \* \*

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

#### ZONA

La proprietà in esame si trova inserita all'interno di un piccolo ex borgo colonico, composto da un fabbricato risalente presumibilmente ai primi dell'800 e, da vari fabbricati minori limitrofi (tra cui il terratetto oggetto di stima).

Detto contesto trova collocazione in zona pede-collinare e nelle immediate vicinanze dell'Autostrada A11 Firenze-Mare e, si sviluppa su di un territorio prevalentemente pianeggiante, tra varie coltivazioni.

Di notevole interesse, gode soprattutto della posizione immersa nel verde distante circa 2,4 Km dal Comune di Serravalle Pistoiese e, caratterizzata da case sparse, perlopiù ex fabbricati colonici recuperati che grazie alla tendenza di mercato di qualche anno fa, hanno visto un ripopolamento delle campagne limitrofe.

Da un punto di vista della viabilità è possibile affermare che la Via Delle Quattro Querce è la traversa sinistra della S.S. 435 Lucchese in corrispondenza della Farmacia, verso la campagna e, dalla Strada Regionale è ben collegata con Montecatini Terme e Pistoia.

La zona è raggiungibile dall'Autostrada A11-Firenze Mare uscendo dal Casello di Montecatini Terme (per chi proviene dalla direzione del Mare e, percorrendo appunto la S.S. 435 Lucchese in direzione Pistoia). Per chi arriva da Firenze, l'Uscita Autostradale invece è quella di Pistoia.

A seguito del raddoppio della sede ferroviaria, il percorso stradale è stato modificato e, per arrivare alla proprietà bisogna passare inevitabilmente da "Spazzavento" per poi proseguire su Via Animalunga e sottopassaggio fino a Via Simoncini che poi immette nella Via Delle Quattro Querce.

Di fatto la viabilità risulta più complicata solo per chi percorre la S.S. 435 Lucchese provenendo da Montecatini Terme.

L'abitazione in esame non è dotata di locali pertinenziali destinati a ricovero o sosta autoveicoli, tuttavia la sosta ed il parcheggio delle auto viene esercitata su terreno identificato dal BENE N°4, utilizzato anche dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietario dell'altra unità abitativa facente parte del contesto immobiliare e, soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra tettoia in legno distaccata rispetto al terratetto di cui al BENE N°1, della superficie di MQ. 32,00, sita in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), Frazione STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, NCM.

Il manufatto, al quale si accede direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e, diritto di passaggio da esercitarsi su terreno identificato dal BENE N°4 e, su area urbana (corte) identificata, per i soli diritti spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal BENE N°3, è costituito da una struttura con orditura in legno

e copertura in tavolato di legno, sorretta da pilastri ed aperta su tre lati, appoggiata sul fronte principale dell'abitazione di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva.

Per le sue caratteristiche costruttive e di posizione rispetto all'edificio urbano, la stessa è destinata ad una migliore vivibilità dello spazio esterno delle abitazioni presenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

#### ZONA

La proprietà in esame si trova inserita all'interno di un piccolo ex borgo colonico, composto da un fabbricato risalente presumibilmente ai primi dell'800 e, da vari fabbricati minori limitrofi (tra cui il terratetto oggetto di stima).

Detto contesto trova collocazione in zona pede-collinare e nelle immediate vicinanze dell'Autostrada A11 Firenze-Mare e, si sviluppa su di un territorio prevalentemente pianeggiante, tra varie coltivazioni. Di notevole interesse, gode soprattutto della posizione immersa nel verde distante circa 2,4 Km dal Comune di Serravalle Pistoiese e, caratterizzata da case sparse, perlopiù ex fabbricati colonici recuperati che grazie alla tendenza di mercato di qualche anno fa, hanno visto un ripopolamento delle campagne limitrofe.

Da un punto di vista della viabilità è possibile affermare che la Via Delle Quattro Querce è la traversa sinistra della S.S. 435 Lucchese in corrispondenza della Farmacia, verso la campagna e, dalla Strada Regionale è ben collegata con Montecatini Terme e Pistoia.

La zona è raggiungibile dall'Autostrada A11-Firenze Mare uscendo dal Casello di Montecatini Terme (per chi proviene dalla direzione del Mare e, percorrendo appunto la S.S. 435 Lucchese in direzione Pistoia). Per chi arriva da Firenze, l'Uscita Autostradale invece è quella di Pistoia.

A seguito del raddoppio della sede ferroviaria, il percorso stradale è stato modificato e, per arrivare alla proprietà bisogna passare inevitabilmente da "Spazzavento" per poi proseguire su Via Animalunga e sottopassaggio fino a Via Simoncini che poi immette nella Via Delle Quattro Querce.

Di fatto la viabilità risulta più complicata solo per chi percorre la S.S. 435 Lucchese provenendo da Montecatini Terme.

**BENE N° 3** - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PARI ALLA QUOTA DI 1/2 spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra area urbana destinata a resede pertinenziale dell'intero contesto edilizio di cui fanno parte anche il BENE N°1 ed il BENE

N°2, avente forma irregolare e superficie catastale di MQ. 433,00, sita in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), FRAZIONE STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, NCM.

Il resede, al quale si accede direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e, diritto di passaggio da esercitarsi su terreno identificato dal BENE N°4, si sviluppa su più lati e raggiunge tutte le unità immobiliari che si affacciano sull'area per le quali rappresenta utilità comune.

L'area risulta pavimentata in prossimità del fabbricato residenziale e, dei vari percorsi di accesso ai beni, con ampie zone destinate a verde.

\* \* \*

Si riferisce che su porzione della corte, specificamente

- sulla destra rispetto all'ingresso del terratetto individuato dal BENE N°1 ed in aderenza al muro di confine, insiste il locale centrale termica, all'interno del quale si trova la caldaia murale a servizio dell'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa;
- adiacente alla tettoia individuata dal BENE N°2 insiste una tettoia con struttura in legno;

trattandosi di opere realizzate in ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E NON SANABILI DEVONO INTENDERSI ESCLUSE DALLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE.

\* \* \*

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

#### ZONA

La proprietà in esame si trova inserita all'interno di un piccolo ex borgo colonico, composto da un fabbricato risalente presumibilmente ai primi dell'800 e, da vari fabbricati minori limitrofi (tra cui il terratetto oggetto di stima).

Detto contesto trova collocazione in zona pede-collinare e nelle immediate vicinanze dell'Autostrada A11 Firenze-Mare e, si sviluppa su di un territorio prevalentemente pianeggiante, tra varie coltivazioni. Di notevole interesse, gode soprattutto della posizione immersa nel verde distante circa 2,4 Km dal Comune di Serravalle Pistoiese e, caratterizzata da case sparse, perlopiù ex fabbricati colonici recuperati che grazie alla tendenza di mercato di qualche anno fa, hanno visto un ripopolamento delle campagne limitrofe.

Da un punto di vista della viabilità è possibile affermare che la Via Delle Quattro Querce è la traversa sinistra della S.S. 435 Lucchese in corrispondenza della Farmacia, verso la campagna e, dalla Strada Regionale è ben collegata con Montecatini Terme e Pistoia.

La zona è raggiungibile dall'Autostrada A11-Firenze Mare uscendo dal Casello di Montecatini Terme (per chi proviene dalla direzione del Mare e, percorrendo appunto la S.S. 435 Lucchese in direzione Pistoia). Per chi arriva da Firenze, l'Uscita Autostradale invece è quella di Pistoia.

A seguito del raddoppio della sede ferroviaria, il percorso stradale è stato modificato e, per arrivare alla proprietà bisogna passare inevitabilmente da "Spazzavento" per poi proseguire su Via Animalunga e sottopassaggio fino a Via Simoncini che poi immette nella Via Delle Quattro Querce.

Di fatto la viabilità risulta più complicata solo per chi percorre la S.S. 435 Lucchese provenendo da Montecatini Terme.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra appezzamento di terreno a destinazione agricola ed incolto, di forma irregolare e con superficie catastale di MQ. 1.120,00, sito in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), FRAZIONE STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, NCM.

Il lotto in esame, raggiungibile direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato, ha perso nel tempo le caratteristiche di terreno agricolo coltivato, infatti la sua sistemazione esterna è quella tipica delle aree pertinenziali a servizio di unità immobiliari ad uso residenziale. Oltre ad essere funzionale per l'accesso ai beni compresi nel contesto edilizio, presenta una zona riservata al parcheggio di autoveicoli ed aree a verde.

\* \* \*

Si riferisce che su porzioni distinte del terreno, insistono

-ampia tettoia con sviluppo ad "L", in struttura e copertura in legno;

-manufatto chiuso su tutti i lati con elementi e solaio di copertura in legno ed adiacente piccolo ripostiglio in muratura;

trattandosi di opere realizzate in ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E NON SANABILI DEVONO INTENDERSI ESCLUSE DALLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE.

\* \* \*

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**ZONA**

La proprietà in esame si trova inserita all'interno di un piccolo ex borgo colonico, composto da un fabbricato risalente presumibilmente ai primi dell'800 e, da vari fabbricati minori limitrofi (tra cui il terratetto oggetto di stima).

Detto contesto trova collocazione in zona pede-collinare e nelle immediate vicinanze dell'Autostrada A11

Firenze-Mare e, si sviluppa su di un territorio prevalentemente pianeggiante, tra varie coltivazioni. Di notevole interesse, gode soprattutto della posizione immersa nel verde distante circa 2,4 Km dal Comune di Serravalle Pistoiese e, caratterizzata da case sparse, perlopiù ex fabbricati colonici recuperati che grazie alla tendenza di mercato di qualche anno fa, hanno visto un ripopolamento delle campagne limitrofe.

Da un punto di vista della viabilità è possibile affermare che la Via Delle Quattro Querce è la traversa sinistra della S.S. 435 Lucchese in corrispondenza della Farmacia, verso la campagna e, dalla Strada Regionale è ben collegata con Montecatini Terme e Pistoia.

La zona è raggiungibile dall'Autostrada A11-Firenze Mare uscendo dal Casello di Montecatini Terme (per chi proviene dalla direzione del Mare e, percorrendo appunto la S.S. 435 Lucchese in direzione Pistoia). Per chi arriva da Firenze, l'Uscita Autostradale invece è quella di Pistoia.

A seguito del raddoppio della sede ferroviaria, il percorso stradale è stato modificato e, per arrivare alla proprietà bisogna passare inevitabilmente da "Spazzavento" per poi proseguire su Via Animalunga e sottopassaggio fino a Via Simoncini che poi immette nella Via Delle Quattro Querce.

Di fatto la viabilità risulta più complicata solo per chi percorre la S.S. 435 Lucchese provenendo da Montecatini Terme.

## **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra piccolo appezzamento di terreno a destinazione agricola, di forma triangolare e con superficie catastale di MQ. 460,00, sito in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), FRAZIONE STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, NCM.

Il lotto in esame, raggiungibile direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e, diritto di passo da esercitarsi sul contiguo terreno identificato dal BENE N°4, viene utilizzato come giardino, con una sistemazione esterna tipica delle aree pertinenziali a servizio di unità immobiliari ad uso residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**ZONA**

La proprietà in esame si trova inserita all'interno di un piccolo ex borgo colonico, composto da un fabbricato risalente presumibilmente ai primi dell'800 e, da vari fabbricati minori limitrofi (tra cui il terratetto oggetto di stima).

Detto contesto trova collocazione in zona pede-collinare e nelle immediate vicinanze dell'Autostrada A11 Firenze-Mare e, si sviluppa su di un territorio prevalentemente pianeggiante, tra varie coltivazioni.

Di notevole interesse, gode soprattutto della posizione immersa nel verde distante circa 2,4 Km dal Comune di Serravalle Pistoiese e, caratterizzata da case sparse, perlopiù ex fabbricati colonici recuperati che grazie alla tendenza di mercato di qualche anno fa, hanno visto un ripopolamento delle campagne limitrofe.

Da un punto di vista della viabilità è possibile affermare che la Via Delle Quattro Querce è la traversa sinistra della S.S. 435 Lucchese in corrispondenza della Farmacia, verso la campagna e, dalla Strada Regionale è ben collegata con Montecatini Terme e Pistoia.

La zona è raggiungibile dall'Autostrada A11-Firenze Mare uscendo dal Casello di Montecatini Terme (per chi proviene dalla direzione del Mare e, percorrendo appunto la S.S. 435 Lucchese in direzione Pistoia). Per chi arriva da Firenze, l'Uscita Autostradale invece è quella di Pistoia.

A seguito del raddoppio della sede ferroviaria, il percorso stradale è stato modificato e, per arrivare alla proprietà bisogna passare inevitabilmente da "Spazzavento" per poi proseguire su Via Animalunga e sottopassaggio fino a Via Simoncini che poi immette nella Via Delle Quattro Querce.

Di fatto la viabilità risulta più complicata solo per chi percorre la S.S. 435 Lucchese provenendo da Montecatini Terme.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra fabbricato urbano con destinazione di deposito/ripostiglio, in corpo staccato rispetto al terratetto di cui al BENE N°1, da terra a tetto, elevato di un solo Piano fuori terra oltre Piano Seminterrato, sito in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), Frazione STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, NCM.

In particolare l'immobile, raggiungibile direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e, diritto di passaggio da esercitarsi su terreno identificato dal BENE N°4 e, su area urbana (corte) identificata, per i soli diritti spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal BENE N°3, è costituito da due ampi locali posti rispettivamente, al Piano Seminterrato ed al Piano Terreno-Rialzato, completamente autonomi da un punto di vista di accessibilità e, sprovvisti di un collegamento interno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

Firmato Da: MONICA BACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a35ad95feb8b8e5ba0c40a0abe1f55d

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

#### ZONA

La proprietà in esame si trova inserita all'interno di un piccolo ex borgo colonico, composto da un fabbricato risalente presumibilmente ai primi dell'800 e, da vari fabbricati minori limitrofi (tra cui il terratetto oggetto di stima).

Detto contesto trova collocazione in zona pede-collinare e nelle immediate vicinanze dell'Autostrada A11 Firenze-Mare e, si sviluppa su di un territorio prevalentemente pianeggiante, tra varie coltivazioni.

Di notevole interesse, gode soprattutto della posizione immersa nel verde distante circa 2,4 Km dal Comune di Serravalle Pistoiese e, caratterizzata da case sparse, perlopiù ex fabbricati colonici recuperati che grazie alla tendenza di mercato di qualche anno fa, hanno visto un ripopolamento delle campagne limitrofe.

Da un punto di vista della viabilità è possibile affermare che la Via Delle Quattro Querce è la traversa sinistra della S.S. 435 Lucchese in corrispondenza della Farmacia, verso la campagna e, dalla Strada Regionale è ben collegata con Montecatini Terme e Pistoia.

La zona è raggiungibile dall'Autostrada A11-Firenze Mare uscendo dal Casello di Montecatini Terme (per chi proviene dalla direzione del Mare e, percorrendo appunto la S.S. 435 Lucchese in direzione Pistoia). Per chi arriva da Firenze, l'Uscita Autostradale invece è quella di Pistoia.

A seguito del raddoppio della sede ferroviaria, il percorso stradale è stato modificato e, per arrivare alla proprietà bisogna passare inevitabilmente da "Spazzavento" per poi proseguire su Via Animalunga e sottopassaggio fino a Via Simoncini che poi immette nella Via Delle Quattro Querce.

Di fatto la viabilità risulta più complicata solo per chi percorre la S.S. 435 Lucchese provenendo da Montecatini Terme.

### LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°**

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

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dell'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal Notaio, dott. Vincenzo Calderini, Iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi, N°6, in data 27 Maggio 2021, riporta puntualmente le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale, mentre si limita a individuare l'esatta e aggiornata rappresentazione del bene pignorato con relativa variazione che ha originato l'attuale identificazione, ma senza ricoprire il ventennio. Si riferisce le informazioni mancanti sono state indicate nella Sezione "CRONISTORIA CASTALE", così come risultanti dalla Visura Catastale Storica allegata.

Per quanto attiene alla documentazione ipotecaria con particolare riferimento al principio di continuità delle trascrizioni, si evidenzia che la Successione Legittima per morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 01 Aprile 1994, registrata presso l'Ufficio del Registro di Prato in data 17 Febbraio 1995 al N°88 Volume N°554, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia in data 10 Novembre 1995 al N°4888 Reg.Part., in Favore dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur risalendo oltre al ventennio anteriore al Pignoramento immobiliare, è stata legittimata a seguito di Accettazione di Eredità trascritta presso l'Agenzia Entrate -Ufficio Provinciale di PISTOIA -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 Novembre 2021 al N°7535 Reg.Part.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

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

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dell'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal Notaio, dott. Vincenzo Calderini, Iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE),

avente sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi, N°6, in data 27 Maggio 2021, riporta puntualmente le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale, mentre si limita a individuare l'esatta e aggiornata rappresentazione del bene pignorato con relativa variazione che ha originato l'attuale identificazione, ma senza ricoprire il ventennio. Si riferisce le informazioni mancanti sono state indicate nella Sezione "CRONISTORIA CASTALE", così come risultanti dalla Visura Catastale Storica allegata.

Per quanto attiene alla documentazione ipotecaria con particolare riferimento al principio di continuità delle trascrizioni, si evidenzia che la Successione Legittima per morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 01 Aprile 1994, registrata presso l'Ufficio del Registro di Prato in data 17 Febbraio 1995 al N°88 Volume N°554, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia in data 10 Novembre 1995 al N°4888 Reg.Part., in Favore dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur risalendo oltre al ventennio anteriore al Pignoramento immobiliare, è stata legittimata a seguito di Accettazione di Eredità trascritta presso l'Agenzia Entrate -Ufficio Provinciale di PISTOIA -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 Novembre 2021 al N°7535 Reg.Part.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

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

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dell'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal Notaio, dott. Vincenzo Calderini, Iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi, N°6, in data 29 Luglio 2024, riporta puntualmente le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale, mentre si limita a individuare l'esatta e aggiornata rappresentazione del bene pignorato con relativa variazione che ha originato l'attuale identificazione, ma senza ricoprire il ventennio. Si riferisce le informazioni mancanti sono state indicate nella Sezione "CRONISTORIA CASTALE", così come risultanti dalla Visura Catastale Storica allegata.

Per quanto attiene alla documentazione ipotecaria con particolare riferimento al principio di continuità delle trascrizioni, si evidenzia che la Successione Legittima per morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 01 Aprile 1994, registrata presso l'Ufficio del Registro di Prato in data 17 Febbraio 1995 al N°88 Volume N°554, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia in data 10 Novembre 1995 al N°4888 Reg.Part., in Favore dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur risalendo oltre al ventennio anteriore al Pignoramento immobiliare, è stata legittimata a seguito di Accettazione di Eredità trascritta presso l'Agenzia Entrate -Ufficio Provinciale di PISTOIA -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 Novembre 2021 al N°7535 Reg.Part.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T

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

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dall'estratto del Catasto, nonché dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal Notaio, dott. Vincenzo Calderini, Iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi, N°6, in data 29 Luglio 2024, riporta puntualmente le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale, mentre si limita a individuare l'esatta e aggiornata rappresentazione del bene pignorato con relativa variazione che ha originato l'attuale identificazione, ma senza ricoprire il ventennio. Si riferisce le informazioni mancanti sono state indicate nella Sezione "CRONISTORIA CASTALE", così come risultanti dalla Visura Catastale Storica allegata.

Per quanto attiene alla documentazione ipotecaria con particolare riferimento al principio di continuità delle trascrizioni, si evidenzia che la Successione Legittima per morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 01 Aprile 1994, registrata presso l'Ufficio del Registro di Prato in data 17 Febbraio 1995 al N°88 Volume N°554, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia in data 10 Novembre 1995 al N°4888 Reg.Part., in Favore dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur risalendo oltre al ventennio anteriore al Pignoramento immobiliare, è stata legittimata a seguito di Accettazione di Eredità trascritta presso l'Agenzia Entrate -Ufficio Provinciale di PISTOIA -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 Novembre 2021 al N°7535 Reg.Part.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T

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

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dell'estratto del Catasto, nonchè dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal Notaio, dott. Vincenzo Calderini, Iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi, N°6, in data 05 Marzo 2025, riporta puntualmente le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale, mentre si limita a individuare l'esatta e aggiornata rappresentazione del bene pignorato senza entrare nel merito dei passaggi di proprietà intervenuti -considerato che la Particella in esame N°119 non ha subito variazioni nel classamento fin dalla data di Impianto Meccanografico del 01 Ottobre 1971-, allegando la Visura Catastale Storica. Si riferisce che le informazioni mancanti sono state indicate nella Sezione "CRONISTORIA CASTALE", così come risultanti dalla Visura Catastale Storica allegata.

Per quanto attiene alla documentazione ipotecaria con particolare riferimento al principio di continuità delle trascrizioni, si evidenzia che la Successione Legittima per morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 01 Aprile 1994, registrata presso l'Ufficio del Registro di Prato in data 17 Febbraio 1995 al N°88 Volume N°554, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia in data 10 Novembre 1995 al N°4888 Reg.Part., in Favore dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur risalendo oltre al ventennio anteriore al Pignoramento immobiliare, è stata legittimata a seguito di Accettazione di Eredità trascritta presso l'Agenzia Entrate -Ufficio Provinciale di PISTOIA -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 Novembre 2021 al N°7535 Reg.Part.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

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

La certificazione ipocatastale depositata in atti, di cui all'ex Art.567 Comma 2°, del C.P.C. prevede che l'Istanza di Vendita sia accompagnata dell'estratto del Catasto, nonchè dai Certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla Trascrizione del Pignoramento. La stessa norma stabilisce che tale documentazione possa essere sostituita da un Certificato Notarile attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto si evince dal Fascicolo della Procedura depositato in Tribunale, la Certificazione redatta dal Notaio, dott. Vincenzo Calderini, Iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi, N°6, in data 27 Maggio 2021, riporta puntualmente le informazioni riguardanti la Certificazione Ipotecaria ventennale, mentre si limita a individuare l'esatta e aggiornata rappresentazione del bene pignorato con relativa variazione che ha originato l'attuale identificazione, ma senza ricoprire il ventennio. Si riferisce le informazioni mancanti sono

state indicate nella Sezione "CRONISTORIA CASTALE", così come risultanti dalla Visura Catastale Storica allegata.

Per quanto attiene alla documentazione ipotecaria con particolare riferimento al principio di continuità delle trascrizioni, si evidenzia che la Successione Legittima per morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 01 Aprile 1994, registrata presso l'Ufficio del Registro di Prato in data 17 Febbraio 1995 al N°88 Volume N°554, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia in data 10 Novembre 1995 al N°4888 Reg.Part., in Favore dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur risalendo oltre al ventennio anteriore al Pignoramento immobiliare, è stata legittimata a seguito di Accettazione di Eredità trascritta presso l'Agenzia Entrate -Ufficio Provinciale di PISTOIA -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 Novembre 2021 al N°7535 Reg.Part.

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°**

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)

Si evidenzia che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquisito la Piena Proprietà dell'abitazione in esame a seguito di Sentenza con Assegnazione beni emessa dal Tribunale di Pistoia in data 26 Gennaio 2017, REP.N°281, a seguito di ricorso per la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto con il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 24 Maggio 2017 al N°2629 Reg.Part.

Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Firenze, si rileva che:

-i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto Matrimonio in Firenze il 13 Giugno 1971;

-con Atto del 09 Febbraio 2007 ai rogiti del Notaio Rita Abbate, REP.N°331/RACC.N°254, gli sposi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno stipulato convenzioni matrimoniali (hanno scelto il regime della separazione dei beni);

-in data 31 Maggio 2016 entrambi gli sposi hanno presentato ricorso presso il Tribunale di Pistoia per la cessazione degli effetti civili del matrimonio controscritto;

-con Sentenza del Tribunale di Pistoia N°281/2017 in data 28 Marzo 2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Alla luce di quanto sopra indicato, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di Stato Civile "Libero".

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

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)

Dall' Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Firenze, si rileva che:

-i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto Matrimonio in Firenze il 13 Giugno 1971;

-con Atto del 09 Febbraio 2007 ai rogiti del Notaio Rita Abbate, REP.N°331/RACC.N°254, gli sposi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno stipulato convenzioni matrimoniali (hanno scelto il regime della separazione dei beni);

-in data 31 Maggio 2016 entrambi gli sposi hanno presentato ricorso presso il Tribunale di Pistoia per la cessazione degli effetti civili del matrimonio controscritto;

-con Sentenza del Tribunale di Pistoia N°281/2017 in data 28 Marzo 2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Alla luce di quanto sopra indicato, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di Stato Civile "Libero".

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

Dall' Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Firenze, si rileva che:

-i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto Matrimonio in Firenze il 13 Giugno 1971;

-con Atto del 09 Febbraio 2007 ai rogiti del Notaio Rita Abbate, REP.N°331/RACC.N°254, gli sposi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno stipulato convenzioni matrimoniali (hanno scelto il regime della separazione dei beni);

-in data 31 Maggio 2016 entrambi gli sposi hanno presentato ricorso presso il Tribunale di Pistoia per la cessazione degli effetti civili del matrimonio controscritto;

-con Sentenza del Tribunale di Pistoia N°281/2017 in data 28 Marzo 2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Alla luce di quanto sopra indicato, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di Stato Civile "Libero".

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

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)

Dall' Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Firenze, si rileva che:

-i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto Matrimonio in Firenze il 13 Giugno 1971;

-con Atto del 09 Febbraio 2007 ai rogiti del Notaio Rita Abbate, REP.N°331/RACC.N°254, gli sposi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno stipulato convenzioni matrimoniali (hanno scelto il regime della separazione dei beni);

-in data 31 Maggio 2016 entrambi gli sposi hanno presentato ricorso presso il Tribunale di Pistoia per la cessazione degli effetti civili del matrimonio controscritto;

-con Sentenza del Tribunale di Pistoia N°281/2017 in data 28 Marzo 2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Alla luce di quanto sopra indicato, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di Stato Civile "Libero".

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

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)

Dall' Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Firenze, si rileva che:

-i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto Matrimonio in Firenze il 13 Giugno 1971;

-con Atto del 09 Febbraio 2007 ai rogiti del Notaio Rita Abbate, REP.N°331/RACC.N°254, gli sposi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno stipulato convenzioni matrimoniali (hanno scelto il regime della separazione dei beni);

-in data 31 Maggio 2016 entrambi gli sposi hanno presentato ricorso presso il Tribunale di Pistoia per la cessazione degli effetti civili del matrimonio controscritto;

-con Sentenza del Tribunale di Pistoia N°281/2017 in data 28 Marzo 2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Alla luce di quanto sopra indicato, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di Stato Civile "Libero".

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

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)

Dall' Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Firenze, si rileva che:

-i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno contratto Matrimonio in Firenze il 13 Giugno 1971;

-con Atto del 09 Febbraio 2007 ai rogiti del Notaio Rita Abbate, REP.N°331/RACC.N°254, gli sposi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno stipulato convenzioni matrimoniali (hanno scelto il regime della separazione dei beni);

-in data 31 Maggio 2016 entrambi gli sposi hanno presentato ricorso presso il Tribunale di Pistoia per la cessazione degli effetti civili del matrimonio controscritto;

-con Sentenza del Tribunale di Pistoia N°281/2017 in data 28 Marzo 2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Alla luce di quanto sopra indicato, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta di Stato Civile "Libero".

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°**

Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Area Urbana identificata dal BENE N°3, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per più lati, salvo se altri.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Area Urbana identificata dal BENE N°3 per due lati, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per due lati, salvo se altri.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Terratetto identificato dal BENE N°1, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Tettoia identificata dal BENE N°2, Terreno identificato dal [REDACTED] dal BENE N°6, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per due lati, Proprietà Sigg [REDACTED] salvo se altri.

**BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Terreno identificato dal BENE N°5 per due lati,, Area Urbana identificata dal BENE N°3 per più lati, Locale Deposito identificato dal BENE N°6, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per due lati, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per due lati, salvo se altri.

**BENE N° 5 - TERRENO UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Terreno identificato dal BENE N°4, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per due lati, salvo se altri.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Terreno identificato dal BENE N°4 per due lati, Area Urbana identificata dal BENE N°3 per due lati, salvo se altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

ABITAZIONE	0,00 mq	73,10 mq	1	73,10 mq	0,00 m	TERRENO
ABITAZIONE	0,00 mq	54,48 mq	1	54,48 mq	2,70 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				127,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie dell'abitazione è stata calcolata mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco dal C.T.U. e, confrontate con quelle degli elaborati grafici allegati ai Titoli Abilitativi edilizi.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TETTOIA	0,00 mq	32,00 mq	0,4	12,80 mq	2,95 m	TERRENO
Totale superficie convenzionale:				12,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie della tettoia è stata calcolata mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco dal C.T.U. e, confrontate con quelle riprese dall'elaborato grafico allegato ai Titoli Abilitativi edilizi.

Si ritiene di essere nel giusto attribuendo alla tettoia un coefficiente di riduzione pari allo 0,40, coincidente con quello comunemente impiegato.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBIcata A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AREA URBANA (CORTE)	0,00 mq	433,00 mq	0,05	21,65 mq	0,00 m	TERRENO

Totale superficie convenzionale:	21,65 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	21,65 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la superficie lorda della Particella Catastale che identifica l'area urbana, è stata ripresa dalla Visura Catastale.

Si ritiene di essere nel giusto attribuendo all'area urbana che sostanzialmente rappresenta la corte su cui si affacciano tutte le unità immobiliari facenti parte del contesto edilizio, compreso quelle non coinvolte nella presente Procedura Esecutiva, un coefficiente di riduzione pari allo 0,05, coincidente con quello comunemente impiegato in casi analoghi, anche a fronte delle limitazioni esplicitate.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO AGRICOLO	1120,00 mq	1120,00 mq	1	1120,00 mq	0,00 m	TERRENO
Totale superficie convenzionale:				1120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la superficie lorda della Particella Catastale che identifica l'appezzamento di terreno, è stata ripresa dalla Visura Catastale.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO AGRICOLO (GIARDINO)	460,00 mq	460,00 mq	0,02	9,20 mq	0,00 m	TERRENO
Totale superficie convenzionale:				9,20 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	9,20 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la superficie lorda della Particella Catastale che identifica l'appezzamento di terreno, è stata ripresa dalla Visura Catastale.

Si ritiene di essere nel giusto attribuendo al terreno di natura agricola, che ha perso da tempo la sua originaria destinazione, assumendo sempre più i connotati di un accessorio pertinenziale a servizio della residenza (giardino), un coefficiente di riduzione pari allo 0,02, (corrispondente al coefficiente medio comunemente impiegato per i resedi, corretto in negativo in base alle servitù esistenti ed alle limitazioni derivanti dalla conformazione dei luoghi).

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
DEPOSITO/RIPOSTIGLIO	0,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,35 m	SEMINTERRATO
DEPOSITO/RIPOSTIGLIO	0,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	3,06 m	TERRENORIALZATO
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del locale deposito/ripostiglio è stata calcolata mediante sviluppo delle misure rilevate direttamente in loco dal C.T.U. e, confrontate con quelle riprese dall'unico elaborato grafico allegato all'Autorizzazione Paesaggistica N°511/2007 (anche se poi non ha fatto seguito il Titolo Edilizio ed i lavori previsti non sono stati realizzati) e, dalla Planimetria Catastale in atti.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1996 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 11, Part. 24, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 406,71 Piano T-1°
Dal 22/06/2000 al 11/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 11, Part. 24, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 406,71 Piano T-1°
Dal 11/01/2002 al 11/01/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 11, Part. 24, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 406,71 Piano T-1°
Dal 11/01/2002 al 31/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 11, Part. 24, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 406,71 Piano T-1°
Dal 31/01/2007 al 14/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 11, Part. 24, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 406,71 Piano T-1°
Dal 14/02/2007 al 31/01/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 11, Part. 24, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 406,71 Piano T-1°
Dal 31/01/2008 al 29/02/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 11, Part. 24, Sub. 8 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 406,71 Piano T-1°
Dal 29/02/2008 al 02/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 11, Part. 24, Sub. 20 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 406,71 Piano T-1°
Dal 02/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 11, Part. 24, Sub. 20 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 406,71 Piano T-1°
Dal 09/11/2015 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 11, Part. 24, Sub. 20

Firmato Da: MONICA BACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a35ad95fbb8b65ba0c40a0abe1f55d

		Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 134 mq Rendita € 406,71 Piano T-1°
Dal 01/12/2015 al 26/01/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 20 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 134 mq Rendita € 406,71 Piano T-1°
Dal 26/01/2017 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 20 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 134 mq Rendita € 406,71 Piano T-1°

L'abitazione in oggetto, è stata costituita a seguito di Planimetria di Nuova Costruzione presentata all'Agenzia del Territorio di PISTOIA -Ufficio Provinciale- in data 15 Febbraio 1996 al N°A00124.2/1996, originando la Particella N°24 Subalterno N°8. Successivamente a seguito di Divisione N°1726.1/2008 del 29 Febbraio 2008 Protocollo N°PT0027564, il Mappale N°24 Subalterno N°8 è stato soppresso originando l'attuale Particella N°24 Subalterno N°20.

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1996 al 16/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 14 Categoria E Piano T
Dal 16/01/2007 al 14/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 32 Rendita € 62,80 Piano T
Dal 14/02/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 32 Rendita € 62,80 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 32 Superficie catastale 32 mq Rendita € 62,80 Piano T

Dal 01/12/2015 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 32 Superficie catastale 32 mq Rendita € 62,80 Piano T
------------------------------	-------------------	--

La tettoia in oggetto, è stata costituita a seguito di Planimetria di Nuova Costruzione presentata all'Agenzia del Territorio di PISTOIA - Ufficio Provinciale in data 16 Gennaio 2007 al Protocollo N°PT0004428, con la causale UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE.

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1996 al 16/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 14 Categoria E Piano T
Dal 16/01/2007 al 14/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 16 Categoria F1, Cons. 433 Piano T
Dal 14/02/2007 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 16 Categoria F1, Cons. 433 Piano T
Dal 01/12/2015 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 16 Categoria F1, Cons. 433 Piano T

L'area urbana, è stata costituita a seguito di Elaborato Planimetrico presentato all'Agenzia del Territorio di PISTOIA -Ufficio Provinciale in data 15 Febbraio 1996 al N°A00124.1/1996, con la causale UNITA' AFFERENTI, assumendo la seguente identificazione catastale, Foglio di Mappa N°11, Mappale N°24 Subalterno N°14. Successivamente a seguito di Elaborato Planimetrico presentato in data 16 Gennaio 2007 al N°52.1/2007 Protocollo N°PT0004428, la Particella N°24 Subalterno N°14 è stata soppressa originando l'attuale identificazione catastale, Foglio di Mappa N°11, Mappale N°24 Subalterno N°16.

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 08/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 120 Qualità Seminativo

		Cl.2 Superficie (ha are ca) 19380 Reddito dominicale € 115,10 Reddito agrario € 110,09
Dal 08/02/1993 al 01/04/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 120 Qualità VIVAIO Cl.1 Superficie (ha are ca) 19380 Reddito dominicale € 1.651,47 Reddito agrario € 770,69
Dal 01/04/1994 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 120 Qualità VIVAIO Cl.1 Superficie (ha are ca) 19380 Reddito dominicale € 1.651,47 Reddito agrario € 770,69
Dal 22/06/2000 al 11/01/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 120 Qualità VIVAIO Cl.1 Superficie (ha are ca) 19380 Reddito dominicale € 1.651,47 Reddito agrario € 770,69
Dal 11/01/2002 al 27/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 120 Qualità VIVAIO Cl.1 Superficie (ha are ca) 19380 Reddito dominicale € 1.651,47 Reddito agrario € 770,69
Dal 27/12/2006 al 14/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 246 Qualità VIVAIO Cl.1 Superficie (ha are ca) 1120 Reddito dominicale € 95,44 Reddito agrario € 44,54
Dal 14/02/2007 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 246 Qualità VIVAIO Cl.1 Superficie (ha are ca) 1120 Reddito dominicale € 95,44 Reddito agrario € 44,54

Il terreno originario identificato in Foglio di Mappa N°11 dal Mappale N°120 di Mq.19.380, a seguito di Frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di PISTOIA -Ufficio Provinciale- in data 27 Dicembre 2006 al N°97115.1/2006 Protocollo N°PT0097115, ha assunto l'attuale identificazione catastale, Foglio di Mappa N°11 Mappale N°246.

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1971 al 01/04/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 119 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 460 Reddito dominicale € 3,56 Reddito agrario € 3,09
Dal 01/04/1994 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 119 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 460 Reddito dominicale € 3,56 Reddito agrario € 3,09
Dal 22/06/2000 al 11/01/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 119 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 460 Reddito dominicale € 3,56 Reddito agrario € 3,09
Dal 11/01/2002 al 14/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 119 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 460 Reddito dominicale € 3,56 Reddito agrario € 3,09
Dal 14/02/2007 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 119 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 460 Reddito dominicale € 3,56 Reddito agrario € 3,09

Si rileva che il terreno in esame dalla data di Impianto Meccanografico risalente al 01 Ottobre 1971 ad oggi, ha mantenute le stesse referenze catastali sia in termini di identificazione catastale che di superficie, così come riportato nella Sezione "CRONISTORIA CATASTALE" nella colonna "ULTIMO DATO CATASTALE".

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1996 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 11 Categoria C2 Cl.3, Cons. 51 Rendita € 110,63 Piano S1-T
Dal 22/06/2000 al 11/01/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 11 Categoria C2

		Cl.3, Cons. 51 Rendita € 110,63 Piano S1-T
Dal 11/01/2002 al 14/02/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 11 Categoria C2 Cl.3, Cons. 51 Rendita € 110,63 Piano S1-T
Dal 14/02/2007 al 08/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 11 Categoria C2 Cl.3, Cons. 51 Rendita € 110,63 Piano S1-T
Dal 08/10/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 11 Categoria C2 Cl.3, Cons. 51 Rendita € 110,63 Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 01/12/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 11 Categoria C2 Cl.3, Cons. 51 Superficie catastale 60 mq Rendita € 110,63 Piano S1-T
Dal 01/12/2015 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 24, Sub. 11 Categoria C2 Cl.3, Cons. 51 Superficie catastale 60 mq Rendita € 110,63 Piano S1-T

Il deposito in oggetto, è stato costituito a seguito di Planimetria di Nuova Costruzione presentata all'Agenzia del Territorio di PISTOIA -Ufficio Provinciale- in data 15 Febbraio 1996 al N°A00124.2/1996, originando la Particella N°24 Subalterno N°11.

Si riferisce che la Ditta Catastale risultante dalla visura in atti corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°**

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

11	24	20		A3	2	7,5	134 mq	406,71 €	T-1°	
----	----	----	--	----	---	-----	--------	----------	------	--

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

AGGIORNAMENTO CATASTALE- Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, non risultano conformi allo stato di fatto dei beni in oggetto.

Significando che, le uniche difformità riscontrate riguardano la rappresentazione al Piano Primo di w.c. (di fatto mai realizzato) a servizio della camera, in luogo del ripostiglio-guardaroba e, il diverso sviluppo degli scalini di fronte all'ingresso dell'unità abitativa.

Sarà cura ed onere dell'Aggiudicatario, provvedere alla regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare, previa redazione di N°1 Dichiarazione di Variazione con procedura DO.CFA.

**COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE-**

La regolarizzazione catastale, è subordinata alla redazione e, presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia- (ex Catasto) di nuova Planimetria Catastale a Variazione, previa il pagamento di Diritti Catastali pari ad € 50,00.

A tale costo andrà aggiunto l'onorario del professionista che si occuperà della pratica catastale € 400,00.

\*\*\*

TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE € 50,00 per Spese ed € 400,00 di Onorario. E, così per complessivi € 562,40 (Comprensivo di CNG ed IVA)

\*\*\*

Nessuna Nota da segnalare.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
11	24		15		C6	1	32	32 mq	62,8 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

**AGGIORNAMENTO CATASTALE-** Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, risultano conformi allo stato di fatto del bene in oggetto.

Nessuna Nota da segnalare.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	24	16		F1		433			T	

**Corrispondenza catastale**

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

**AGGIORNAMENTO CATASTALE-** Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e l'Elaborato Planimetrico depositato in Catasto, risultano conformi allo stato di fatto del bene in oggetto.

Nessuna Nota da segnalare.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

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

11	246			VIVAIO	1	1120 mq	95,44 €	44,54 €	
----	-----	--	--	--------	---	---------	---------	---------	--

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che, la coltura risultante dalle visure catastali è quella di Vivaio. Di fatto il terreno ha perso le sue caratteristiche naturali e originarie con conseguente modificazione della destinazione d'uso, dal momento che il debitore utilizza gli spazi, in parte per il ricovero di autoveicoli, in parte a viabilità e resede.

Nessuna Nota da segnalare.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	119				Vigneto	2	460 mq	3,56 €	3,09 €	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che, la coltura risultante dalle visure catastali è quella di Vigneto. Di fatto il terreno ha perso le sue caratteristiche naturali e originarie con conseguente modificazione della destinazione d'uso, dal momento che il debitore utilizza l'intera area a giardino.

Nessuna Nota da segnalare.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Nessuna Nota da segnalare.

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	24	11		C2	3	51	60 mq	110,63 €	S1-T	

### Corrispondenza catastale

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

**AGGIORNAMENTO CATASTALE-** Ai sensi dell'Art. 29 Comma 1 Bis, della Legge N°52 del 27 Febbraio 1985, si attesta che i dati catastali suindicati e la Planimetria Catastale depositata in Catasto, non risultano conformi allo stato di fatto dei beni in oggetto. Significando che, l'unica difformità riscontrata riguarda la diversa raffigurazione della piccola scala che consente l'accesso al locale posto al Piano Terreno-Rialzato. Chiaramente tale discordanza non incide sull'attribuzione della Rendita Catastale, ma a giudizio del C.T.U., è importante aggiornare la Scheda Planimetrica per uniformarmi allo stato dei luoghi.

Si evidenzia inoltre la mancata rappresentazione delle finestre esistenti, che però potrebbe non essere considerata un errore, tenuto conto che la pianta catastale altro non è che la vista dall'alto di un edificio sezionato con un piano orizzontale, che viene normalmente disposto a 120-140 cm dal piano di calpestio e, che le due aperture poste nel locale al Piano Seminterrato sono posizionate sotto il solaio, quindi ad una altezza decisamente maggiore. Nel locale del Piano Seminterrato è stata indicata un'altezza sbagliata di Mr. 2,80, anziché di Mt.2,35.

\*\*\*

Sarà cura ed onere dell'Aggiudicatario, provvedere alla regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare, previa redazione di N°1 Dichiarazione di Variazione con procedura DO.CFA. **COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE-** La regolarizzazione catastale, è subordinata alla redazione e, presentazione presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale del Territorio di Pistoia- (ex Catasto) di nuova Planimetria Catastale a Variazione, previa il pagamento di Diritti Catastali pari ad € 50,00. A tale costo andrà aggiunto l'onorario del professionista che si occuperà della pratica catastale € 400,00.

\*\*\*

**TOTALE COSTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE € 50,00 per Spese ed € 400,00 di Onorario. E, così per complessivi € 562,40 (Comprensivo di CNG ed IVA)**

Nessuna Nota da segnalare.

PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici. Sono stati effettuati accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Serravalle Pistoiese, al fine della presa visione degli Atti Abilitativi, con successiva richiesta e ritiro di copie.

Hanno fatto seguito sessioni con il Responsabile delle Sanatorie Edilizie per la valutazione della fattibilità di regolarizzazione urbanistica a fronte delle difformità rilevate sia in occasione della stesura della prima Perizia Immobiliare che a seguito della Perizia Immobiliare integrativa, in considerazione della variazione dello strumento urbanistico.

Sono state espletate indagini presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Serravalle Pistoiese, per la verifica della residenza dei soggetti debitori, con successiva richiesta di Certificato e, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Firenze per la richiesta di Certificato dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli eseguiti.

E' stata espletata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia interrogazione al fine della ricerca di eventuali Contratti di Locazione riguardanti i beni in esame, stipulati dai \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici. Sono stati effettuati accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Serravalle Pistoiese, al fine della presa visione degli Atti Abilitativi, con successiva richiesta e ritiro di copie.

Sono state espletate indagini presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Serravalle Pistoiese, per la verifica della residenza dei soggetti debitori, con successiva richiesta di Certificato e, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Firenze per la richiesta di Certificato dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli eseguiti.

E' stata espletata presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia interrogazione al fine della ricerca di eventuali Contratti di Locazione riguardanti i beni in esame, stipulati dai \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici. Sono stati effettuati accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Serravalle, per verifica di eventuali Permessi Edilizi relativi ai manufatti accertati in loco. Sessione con il Tecnico referente in merito ad un confronto sulla fattibilità di Sanatoria Edilizia.

**BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici. Sono stati effettuati accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Serravalle Pistoiese, per verifica di eventuali Permessi Edilizi relativi ai manufatti accertati in loco. Sessione con il Tecnico referente in merito ad un confronto sulla fattibilità di Sanatoria Edilizia.

E' stato inoltre richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

**BENE N° 5 - TERRENO UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici.

E' stato inoltre richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, controllata la completezza e correttezza della Certificazione Notarile Sostitutiva, prevista dall'Art. 567 2° comma c.p.c., sulla base delle informazioni estrapolate dalle ispezioni ipotecarie e catastali espletate in parte d'ufficio attraverso GEOWEB, -Servizi Telematici per i Professionisti, ed in parte mediante accessi diretti presso i Pubblici Uffici. Sono stati effettuati accessi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Serravalle Pistoiese, al fine della presa visione degli Atti Abilitativi, per la verifica della conformità urbanistica.

PATTI



**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°**

Gli Atti di Provenienza nel Ventennio e precedente, non hanno riscontrato la presenza di Patti riguardanti il bene interessato.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Gli Atti di Provenienza nel Ventennio e precedente, non hanno riscontrato la presenza di Patti riguardanti il bene interessato.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Gli Atti di Provenienza nel Ventennio e precedente, non hanno riscontrato la presenza di Patti riguardanti il bene interessato.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Gli Atti di Provenienza nel Ventennio e precedente, non hanno riscontrato la presenza di Patti riguardanti il bene interessato.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Gli Atti di Provenienza nel Ventennio e precedente, non hanno riscontrato la presenza di Patti riguardanti il bene interessato.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Gli Atti di Provenienza nel Ventennio e precedente, non hanno riscontrato la presenza di Patti riguardanti il bene interessato.

#### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°**

Il fabbricato urbano nel quale è compresa l'abitazione interessata dalla stima immobiliare, si presenta in normale stato conservativo per quanto attiene alle facciate realizzate con intonaco tradizionale tinteggiato. La facciata principale in prossimità delle aperture del Piano Primo, presenta alcune "rappezzature" alla tinteggiatura evidenziando difformità cromatiche.

Non è stato possibile ispezionare il tetto, tuttavia da un primo controllo "a vista" esterno non si sono riscontrate anomalie e, per quanto valutabile dal soffitto dei locali al Piano Primo si escludono fenomeni di infiltrazione da acqua piovana, tranne un piccolo episodio nell'intersezione interna dei muri perimetrali lato

Ovest e Sud della camera con guardaroba, comunque risolto. Alla luce di quanto sopra si ipotizza quindi uno stato conservativo normale.

Si da atto che il Debitore durante il sopralluogo ha dichiarato che una porzione dell'orditura lignea è "puntellata" con "cristi" in ferro; non avendo potuto accedere al sottotetto, è palese che la stessa resta una dichiarazione di parte che comunque non incide sulla valutazione dello stato manutentivo, che non potrà senz'altro andare oltre il "normale".

Internamente l'abitazione versa in buone condizioni manutentive. Le pareti dei vani ed i soffitti sono intonacati con sovrastante tinteggiatura e, non si registrano criticità o situazioni di insalubrità.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Il manufatto si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda la struttura in legno, mentre la parte riguardante il manto di copertura, al momento in normale stato di manutenzione dovrà essere attenzionato, trattandosi di semplice guaina.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

La corte "de quo" si presenta in condizioni normali, compatibili con la sua destinazione di pertinenza esterna. E' evidente che le parti pavimentate, risultano "usurate" a causa, in parte della trascuratezza ed in parte dall'effetto degli agenti atmosferici.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Il terreno in esame come già detto nei capitoli precedenti, ha perso le sue originarie caratteristiche, nel senso che nonostante la natura agricola e, la coltura riportata in Catasto come Vivaio, di fatto risulta un'area accessoria e funzionale alle unità immobiliari abitative, essendo state ricavate all'interno della consistenza zone destinate a verde ed attrezzate per la vivibilità piuttosto che a parcheggio e ancora a percorso di camminamento in "ghiaio" per l'accesso a tutti i beni del contesto edilizio. Si rileva la presenza di alberi di alto fusto

In generale l'appezzamento di terreno, si presenta in condizioni normali, compatibili con la sua destinazione di pertinenza esterna.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Il terreno in esame come già detto nei capitoli precedenti, ha perso le sue originarie caratteristiche, nel senso che nonostante la natura agricola e, la coltura riportata in Catasto come Vigneto, di fatto risulta un'area accessoria e funzionale alle unità immobiliari abitative, essendo utilizzata a giardino. Si rileva la presenza di alberi di medio fusto (alberi da frutto) e, di vegetazione spontanea.

In generale l'appezzamento di terreno, si presenta in condizioni buone, compatibili con la sua destinazione di

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Il fabbricato urbano in esame versa in uno stato conservativo mediocre sia per quanto attiene alle facciate intonacate e tinteggiate, che per quanto riguarda le parti esterne.

Significando che ad eccezione delle facciate tergale e laterale -lato stradello privato- che sono completamente ricoperte da edera, quelle visibili presentano problematiche riconducibili a distacco intonaco in corrispondenza dell'ultimo scalino esterno e, del riquadro della porta, nonché anomalie nella tinteggiatura che nella parte bassa del locale a Piano Terreno-Rialzato, per tutta la sua lunghezza, presenta rilevanti difformità cromatiche.

In relazione ai locali interni è possibile affermare che, quello al Piano Seminterrato è interamente allo stato grezzo, sprovvisto di

pavimento, intonaco e tinteggiatura, oltre agli infissi, mentre quello al Piano Terreno-Rialzato è tinteggiato, con pavimento in cemento.

Il solaio di copertura ormai datato, presenta rotture negli elementi che compongono la sua struttura, con particolare riferimento alle "tavelle".

#### PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15,  
PIANO T-1°**

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, almeno secondo la definizione prevista dalla legge. Si precisa infatti che la proprietà all'interno della quale è compresa l'unità immobiliare, è costituita da un corpo di fabbrica principale della tipologia "terratetto" con solo due abitazioni, di proprietà diverse, (una delle quali appartenente al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva) oltre a tettoia identificata dal BENE N°2, ad area urbana circostante identificata dal BENE N°3, a terreno prossimo allo stradello privato, che consente l'accesso al complesso immobiliare, identificato dal BENE N°4, ad altro terreno contiguo ad uso giardino identificato dal BENE N°5 e, a locale deposito/ripostiglio identificato dal BENE N°6, senza alcun diritto o utilità sopra beni aventi natura comune.

Per quanto invece prettamente riconducibile al fabbricato urbano, bisogna riportarsi a quanto dettato dall'Art. 1117 del Codice Civile, dove le parti a comune sono le fondazioni, le facciate, la copertura.

In considerazione della conformazione dei luoghi, nonché della circostanza che l'area all'interno della quale è inserito il contesto immobiliare è sprovvista di fognatura pubblica e acquedotto comunale, bisognerà considerare parti comuni, in quanto a servizio ed utilità di altra unità abitativa sia il pozzo ad uso domestico che l'impianto fognario costituito da fossa "Imhoff", con pozzetto sgrassatore per la raccolta delle acque chiare.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, almeno secondo la definizione prevista dalla legge. Si precisa infatti che la proprietà all'interno della quale è compresa l'unità immobiliare, è costituita da un corpo di fabbrica principale della tipologia "terratetto" con solo due abitazioni, di proprietà diverse, (una delle quali appartenenti a soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva) oltre a tettoia identificata dal BENE N°2, ad area urbana circostante identificata dal BENE N°3, a terreno prossimo allo stradello privato, che consente l'accesso al complesso immobiliare, identificato dal BENE N°4, ad altro terreno contiguo ad uso giardino identificato dal BENE N°5 e, a locale deposito/ripostiglio identificato dal BENE N°6, senza alcun diritto o utilità sopra beni aventi natura comune.

Per quanto invece prettamente riconducibile alla tettoia, si riferisce che il manufatto è completamente autonomo ed indipendente dal fabbricato principale, di conseguenza nel caso specifico non valgono i disposti dell' Art. 1117 del Codice Civile.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

L'area urbana costituisce fattivamente corte pertinenziale dei fabbricati residenziali presenti (di cui uno di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva) e, quindi del terratetto identificato dal BENE N°1, della tettoia identificata dal BENE N°2 e, del locale deposito/ripostiglio identificato dal BENE N°6.

Tale bene accessorio da un punto di vista giuridico risulta di proprietà dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 ciascuno. Di conseguenza pur non essendo inserito in un contesto condominiale, stante la comunione, i comproprietari dovranno provvedere alle spese necessarie per la manutenzione ordinaria e straordinaria in eguale misura.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Il bene pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, almeno secondo la definizione prevista dalla legge. Si precisa infatti che la proprietà all'interno della quale è compresa l'unità immobiliare, è costituita da un corpo di fabbrica principale della tipologia "terratetto" con solo due abitazioni, di proprietà diverse, (una delle quali appartenenti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva) oltre a

tettoia identificata dal BENE N°2, ad area urbana circostante identificata dal BENE N°3, a terreno prossimo allo stradello privato, che consente l'accesso al complesso immobiliare, identificato dal BENE N°4 e, ad altro terreno contiguo ad uso giardino identificato dal BENE N°5, senza alcun diritto o utilità sopra beni aventi natura comune.

Per quanto invece prettamente riconducibile al fabbricato urbano destinato a deposito/ripostiglio, si riferisce che lo stesso è completamente autonomo ed indipendente dal fabbricato principale, di conseguenza nel caso specifico non valgono i disposti dell' Art. 1117 del Codice Civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°**

Non è stata rilevata la presenza di Servitù gravanti il bene Pignorato derivanti da Atti né rilevabili in loco.

Si riferisce che l'abitazione, è raggiungibile da Via Delle Quattro Querce mediante diritto di passo da esercitarsi su stradello privato, che si immette nel terreno identificato dal BENE N°4 di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, utilizzato sia come parcheggio auto che viabilità e resede ed area urbana antistante l'intero fabbricato residenziale, di proprietà dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 ciascuno, identificata dal BENE N°3, limitatamente ai diritti di proprietà spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Significando che tale diritto sullo stradello privato, è stato oggetto di Patti e Condizioni nel Preliminare di Compravendita intervenuto fra l'Esecutato e i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dove veniva regolamentato anche rispetto alle spese di manutenzione, ma non è stato riportato nel rogito notarile.

La conformazione dei luoghi e, le varie problematiche connesse alla difficoltà di raggiungere la zona da parte dei servizi comunali, quali fognatura pubblica e acquedotto, hanno messo in condizione l'originaria proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di realizzare degli impianti privati a servizio delle due abitazioni esistenti sopra gli appezzamenti di terreno di proprietà dell'Esecutato identificati rispettivamente dal BENE N°5 e, dal BENE N°4 (Mappale N°119 e Mappale N°246 del Foglio di Mappa N°11 del Catasto Terreni).

Quindi, riassumendo il terratetto in esame gode:

-di una servitù di attingimento di acqua ad uso domestico, al momento non regolamentata come spesa di manutenzione e di consumo energia elettrica, oltre al diritto di passo per accedere al terreno identificato dal BENE N°5 e rappresentato al Catasto Terreni del Foglio di Mappa N°11, dal Mappale N°119, dove risulta ubicato il manufatto;

-di una servitù di confluire le tubazioni e lo scarico acque di rifiuto ed acque chiare nella fossa biologica, collocata sul terreno identificato dal BENE N°4, attraversando anche il terreno limitrofo identificato dal BENE N°5.



**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Non è stata rilevata la presenza di Servitù gravanti il bene Pignorato derivanti da Atti né rilevabili in loco.

Si riferisce che la tettoia, è raggiungibile da Via Delle Quattro Querce mediante diritto di passo da esercitarsi su stradello privato, che si immette nel terreno identificato dal BENE N°4 di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, utilizzato sia come parcheggio auto che viabilità e resede ed area urbana antistante l'intero fabbricato residenziale, di proprietà dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 ciascuno, identificata dal BENE N°3, limitatamente ai diritti di proprietà spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Significando che tale diritto sullo stradello privato, è stato oggetto di Patti e Condizioni nel Preliminare di Compravendita intervenuto fra l'Esecutato e i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dove veniva regolamentato anche rispetto alle spese di manutenzione, ma non è stato riportato nel rogito notarile.

Si mette in evidenza il fatto che la superficie della tettoia è occupata "abusivamente" dal locale tecnico a servizio dell'unità abitativa del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva, il quale invade l'area per circa MQ. 2,50.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Non è stata rilevata la presenza di Servitù gravanti il bene Pignorato derivanti da Atti né rilevabili in loco.

Si riferisce che l'area urbana, è raggiungibile da Via Delle Quattro Querce mediante diritto di passo da esercitarsi su stradello privato, che si immette nel terreno identificato dal BENE N°4 di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, utilizzato sia come parcheggio auto che viabilità e resede.

Significando che tale diritto sullo stradello privato, è stato oggetto di Patti e Condizioni nel Preliminare di Compravendita intervenuto fra l'Esecutato e i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dove veniva regolamentato anche rispetto alle spese di manutenzione, ma non è stato riportato nel rogito notarile.

La conformazione dei luoghi, nonchè la circostanza che il resede si trova circondato da beni di proprietà di soggetti differenti crea inevitabilmente servitù di passo per l'accesso alle varie unità immobiliari e, quindi specificamente BENE N°1, BENE N°2, BENE N°6, oltre al terratetto di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Non è stata rilevata la presenza di Servitù gravanti il bene Pignorato derivanti da Atti né rilevabili in loco.

Si riferisce che il terreno, è raggiungibile da Via Delle Quattro Querce mediante diritto di passo da esercitarsi su stradello privato.

Significando che tale diritto, è stato oggetto di Patti e Condizioni nel Preliminare di Compravendita intervenuto fra l'Esecutato e i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dove veniva regolamentato anche rispetto alle spese di manutenzione, ma non è stato riportato nel rogito notarile.

La conformazione dei luoghi, nonché la circostanza che il terreno "de quò" rappresenta a tutti gli effetti l'accesso per i beni compresi nel contesto edilizio che coinvolge proprietà di soggetti differenti, crea inevitabilmente servitù di passo per raggiungere le varie unità immobiliari, e, quindi specificamente BENE N°1, BENE N°2, BENE N°5, BENE N°6, oltre area urbana identificata dal BENE N°3 e, terratetto di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva.

Si da inoltre atto che, il resede è gravato da:

-servitù di parcheggio a favore del locale deposito identificato dal BENE N°6 e rappresentato al Catasto Fabbricati in Foglio di Mappa N°11 dal Mappale N°24 Subalterno N°11, nonché dell'unità abitativa di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva;

-servitù di confluire le tubazioni e lo scarico acque di rifiuto ed acque chiare nella fossa biologica in favore del terratetto individuato dal BENE N°1 e, di altra unità abitativa di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Non è stata rilevata la presenza di Servitù gravanti il bene Pignorato derivanti da Atti né rilevabili in loco.

Si riferisce che il terreno, è raggiungibile da Via Delle Quattro Querce mediante diritto di passo da esercitarsi su stradello privato, che si immette nel terreno identificato dal BENE N°4 di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, utilizzato sia come parcheggio auto che viabilità e resede.

Significando che tale diritto, è stato oggetto di Patti e Condizioni nel Preliminare di Compravendita intervenuto fra l'Esecutato e i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dove veniva regolamentato anche rispetto alle spese di manutenzione, ma non è stato riportato nel rogito notarile.

Si da atto che, il terreno uso giardino è gravato da:

-servitù di attingimento di acqua ad uso domestico, al momento non regolamentata come spesa di manutenzione e di consumo energia elettrica, in Favore delle unità residenziali, l'una identificata dal BENE N°1, l'altra di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva;

-servitù di attraversamento delle tubazioni di scarico acque di rifiuto ed acque chiare che poi si versano nella fossa biologica collocata sul terreno contiguo identificato dal BENE N°4, in favore del terratetto individuato dal BENE N°1 e, di altra unità abitativa di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Non è stata rilevata la presenza di Servitù gravanti il bene Pignorato derivanti da Atti né rilevabili in loco.

Si riferisce che il fabbricato destinato a deposito/ripostiglio, è raggiungibile da Via Delle Quattro Querce mediante diritto di passo da esercitarsi su stradello privato, che si immette nel terreno identificato dal BENE N°4 di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, utilizzato sia come parcheggio auto che viabilità e resede ed area urbana antistante l'intero fabbricato residenziale, di proprietà dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/2 ciascuno, identificata dal BENE N°3, limitatamente ai diritti di proprietà spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Significando che tale diritto sullo stradello privato, è stato oggetto di Patti e Condizioni nel Preliminare di Compravendita intervenuto fra l'Esecutato e i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dove veniva regolamentato anche rispetto alle spese di manutenzione, ma non è stato riportato nel rogito notarile.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15,  
PIANO T-1°**

Come anticipato nel precedente CAPITOLO "STATO CONSERVATIVO", il terratetto oggetto della presente Perizia versa in buone condizioni conservative, stante gli interventi di ristrutturazione e risanamento messi in atto nell'anno 2007. L'unica eccezione resta quella della facciata principale, che seppur priva di anomalie importanti, presenta difformità cromatiche intorno ai vani apertura del Piano Primo, a causa di "rappezzature" sull'intonaco, mai ripristinate.

In relazione alla parte strutturale si riferisce che pur in assenza di verifiche dirette sulle fondazioni, si ipotizza che le stesse, in considerazione dell'epoca di costruzione e della tipologia costruttiva dell'edificio, siano del tipo "continue". Le strutture verticali sono in muratura ordinaria, mentre quelle perimetrali sono miste in mattoni e pietrame. I solai intermedi sono realizzati in laterizio e ferro, significando che quelli del soffitto del Piano Terreno sono a "volta" con longarine e rivestiti in mezzane di cotto. Il tetto inclinato, della tipologia a capanna a due falde, è costituito da orditura in legno con travi principali e travicelli e tavelle, con sovrastante manto di copertura in tegole "marsigliesi".

Tutti i locali sono intonacati a civile con sovrastante tinteggiatura e, nelle zone a "rischio", quali cucina e bagno, non sono state riscontrate criticità riconducibili a fenomeni di condensa e/o muffa.

La pavimentazione dei vani al Piano Terreno e Piano Primo è costituita da "vecchie" mezzane in cotto recuperate.

L'unico bagno presente, dotato di box doccia, ha il pavimento in mezzane di cotto e, rivestimenti in piastrelle di ceramica a disegno di forma quadrata e taglio medio, i sanitari sono di buona fattura e di stato conservativo normale. Si rileva la presenza di termosifone a parete.

La piccola lavanderia che si trova alla fine del ripostiglio sottoscala presenta pavimenti in monocottura di colore bianco di forma quadrata e, rivestimento con piastrelle di ceramica rettangolari di colore bianco con linea blue.

La scala è caratterizzata da scalini in muratura, rivestiti in pietra serena.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno di vecchia fattura, ben tenute.

Gli infissi esterni, realizzati in legno e vetro con "scuroli" di protezione interni in legno verniciato di colore verde ed esterni colorati di marrone. La porta di ingresso, in struttura lignea semplice verniciata di colore verde con vetro, è in buono stato conservativo nonostante la vetustà.

L'impianto elettrico, sottotraccia risulta realizzato a perfetta regola d'arte ed è a norma, così come l'impianto idrico e termo-sanitario.

Si riferisce che nel soggiorno è presente un caminetto e, nella cucina risulta installata una stufa a pellet, al momento uniche fonti di calore, almeno secondo le dichiarazioni dell'Esecutato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si da atto che lo stesso Esecutato, durante l'ultimo sopralluogo effettuato congiuntamente all'ISVEG in data 07 Aprile 2025, ha fatto presente che il riscaldamento dell'abitazione del figlio, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva, realizzato con impianto radiante a pavimento, sarebbe alimentato dalla stufa a pellet del terratetto di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, identificato dal BENE N°1.

Chiaramente non è stato possibile verificare tale informazione, considerato che l'abitazione del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non è accessibile da parte del C.T.U.

Di conseguenza, nell'ipotesi di riscontro positivo, al momento della vendita, la proprietà adiacente dovrà rendere autonomo il proprio impianto con nuova alimentazione.

L'abitazione è servita da impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, alimentato da caldaia murale che produce anche acqua calda. Secondo le informazioni raccolte non sarebbe allo stato funzionante, anche se non è stato precisato il motivo: se guasto, se mai attivato oppure semplicemente inutilizzato. Il debitore, non ha saputo dare indicazioni in merito al gas impiegato, ma tenuto conto che la zona non è metanizzata, l'unica possibilità è quella dell'utilizzo del GPL.

E' importante mettere in evidenza il fatto che, la caldaia murale a servizio dell'impianto di riscaldamento dell'abitazione, collocata all'interno della centrale termica posta sulla destra rispetto all'ingresso dell'edificio, edificata su area urbana di proprietà per 1/2 ciascuno dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificata dal BENE N°3 limitatamente ai diritti spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e non è sanabile.

L'abitazione non è collegata all'acquedotto comunale poiché la rete idrica non è presente nella zona interessata; l'unica fonte di attingimento acqua è rappresentata da un pozzo ad uso domestico (non fornito di manufatti fuori terra) collocato su terreno di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificato dal BENE N°5, che è a servizio anche dell'abitazione adiacente di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soggetto estraneo alla Procedura Esecutiva.

In questo caso il BENE N°1 gode di una servitù di attingimento di acqua ad uso domestico, al momento non regolamentata come spesa di manutenzione e di consumo energia elettrica, ma anche di un diritto di passo per accedere al terreno dove risulta ubicato il manufatto.

La zona è sprovvista di fognatura pubblica, quindi lo smaltimento delle acque di rifiuto avviene tramite un impianto con fossa "Imhoff", con pozzetto sgrassatore per la raccolta delle acque chiare, ubicato all'interno del terreno di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificato dal BENE N°4. Significando che tale sistema di smaltimento fognario è a servizio sia dell'abitazione interessata dalla Perizia Immobiliare che dell'unità abitativa di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soggetto estraneo alla Procedura Esecutiva.

Secondo le informazioni assunte dall'Esecutato in sede di sopralluogo, la gestione dell'impianto è a cura della proprietà che verifica periodicamente lo stato di manutenzione ed efficienza dello stesso, garantendo al bisogno la svuotatura della fossa.

Quindi il BENE N°1 gode di una servitù di confluire le tubazioni e lo scarico acque di rifiuto ed acque chiare nella fossa biologica, ed altresì di un diritto di passo per accedere al terreno dove risulta posizionato l'impianto.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBIKATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

La tettoia è realizzata in struttura lignea, con pilastri a sostegno delle dimensioni di Cm 15 x Cm 15, mentre il solaio di copertura è in tavolato di legno con sovrastante guaina.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBIKATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Il resede in prossimità delle unità abitative e dei camminamenti risulta pavimentato con mattonelle in pietra, mentre nell'area dove insiste la tettoia "abusiva" presenta mattonelle di cotto da esterno.

Si rileva la presenza di zone a giardino adornate con vasi di fiori e piante.

Buona parte dell'area è delimitata da muro di cinta in muratura.

**BENE N° 4 - TERRENO UBIKATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Trattandosi di terreno di natura agricola, non vi sono note da indicare circa le caratteristiche costruttive prevalenti.

Non è necessario neppure spendere informazioni circa le strutture precarie presenti, tenuto conto che sono state realizzate e poste in opere abusivamente e, che non possono essere sanate urbanisticamente.

**BENE N° 5 - TERRENO UBIKATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Trattandosi di terreno di natura agricola, non vi sono note da indicare circa le caratteristiche costruttive prevalenti.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBIKATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Come anticipato al precedente Capitolo "STATO CONSERVATIVO", il fabbricato urbano in esame si trova in mediocri condizioni conservative, in considerazione del fatto che non sono stati apportati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel corso degli anni né recenti, ma neppure in tempi remoti.

Sostanzialmente il bene, la cui costruzione risale ad epoca remota -secondo l'ALLEGATO 1) alle Norme Tecniche D'Attuazione al Piano Operativo trattasi di fabbricato non censito, ma esistente all'anno 1954- non ha subito quelle miglorie o comunque quelle opere che permettono il progressivo degrado.

Come già premesso, le facciate presentano anomalie e, compatibili con "scoloritura" delle facciate principale e laterale, oltre a distacco intonaco in corrispondenza dello scalino e, del riquadro della porta.

Per quanto riguarda la parte strutturale si riferisce che pur in assenza di verifiche dirette sulle fondazioni, si ipotizza che le stesse, in considerazione dell'epoca di costruzione e della tipologia costruttiva dell'edificio, siano del tipo "continue". Le strutture verticali sono in muratura ordinaria, mentre quelle perimetrali sono miste in mattoni e pietrame. Il solaio intermedio è realizzati in laterizio e ferro, mentre quello di copertura

(tetto), inclinato, della tipologia a capanna a due falde, è costituito da orditura in legno con travi principali e travicelli e tavelle, con sovrastante manto di copertura in tegole "marsigliesi", da rivedere in quanto posato in epoca remota e, con alcuni elementi "rotti" (tavelle).

Il locale al Piano Seminterrato è sprovvisti di pavimento, di intonaco, tinteggiatura ed, infissi, mentre quello al Piano Terreno-Rialzato ha un impiantito in cemento grezzo, intonaco alle pareti, ma completamente trasandato. Il portoncino di ingresso al Piano posto sulla facciata principale è in tavolato di legno, in cattivo stato conservativo.

E' presente solo un rudimentale impianto elettrico nel locale al Piano Terreno-Rialzato.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°**

Il terratetto è abitato dalla debitrice, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la quale risulta anche ivi residente, come rilevabile dal Certificato di Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Serravalle Pistoiese.

Nessuna Nota da segnalare.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

La pertinenza risulta attrezzata per la vivibilità dello spazio esterno e, quindi come zona pranzo e/o relax.

Tenuto conto che la tettoia si trova limitrofa alle due abitazioni presenti di proprietà, l'una della Esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, l'altra del figlio, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, che è aperta su tre lati, il suo utilizzo avviene da parte di tutti i residenti del complesso immobiliare e, quindi:

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva.

Nessuna Nota da segnalare.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

La corte risulta utilizzata dai proprietari delle unità immobiliari che si affacciano sulla stessa, come area per la vivibilità degli spazi esterni (zone a verde, zone attrezzate e parti pavimentate).

La pertinenza costituisce anche utilità comune alle unità immobiliari presenti consentendone l'accesso.

Di conseguenza i soggetti che la occupano sono:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva.

Nessuna Nota da segnalare.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Si rileva che il terreno viene utilizzato come parcheggio e, quale accesso per raggiungere le abitazioni, il terreno contiguo, il locale deposito/ripostiglio e, le pertinenze, da parte di tutti i residenti del complesso immobiliare e, quindi:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva.

Nessuna Nota da segnalare.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Si rileva che il terreno viene utilizzato come giardino da parte di tutti i residenti del complesso immobiliare e, quindi:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva.

Nessuna Nota da segnalare.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Il fabbricato urbano per la sua natura accessoria, non risulta occupato da persone.

Si rileva che entrambi i locali posti al Piano Seminterrato e, Piano Terreno-Rialzato, sono attualmente e,

comunque da tempo (informazioni fornite dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma ben riscontrabili in loco) occupati in maniera disordinata e sovraffollata da materiale di vario genere (sedie, mobili, scatoloni, vecchi elettrodomestici, materiali edili, etc), che ne impedisce anche l'agevole accesso.

Nessuna Nota da segnalare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1994 al 22/06/2000	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/04/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	10/11/1995	7173	4888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI PRATO	17/02/1995	88	554		
Dal 22/06/2000 al 11/01/2002	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BALESTRI STEFANO	22/06/2000	134.394	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	21/07/2000	6081	3963
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2002 al	**** Omissis ****	ATTO DI RINUNZIA			

Firmato Da: MONICA BACCI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5a35ad95feb8b8e5ba0c40ca0be1f55d



14/02/2007		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PALAZZO MASSIMO	11/01/2002	36.794	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	04/02/2002	852	594
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/02/2007 al 26/01/2017	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ABBATE RITA	14/02/2007	350	273
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	26/02/2007	1930	1162
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	AGENZIA DELLE ENTRATE DI FIRENZE 1	21/02/2007	1173	1T	
Dal 26/01/2017 al 30/04/2025	**** Omissis ****	SENTENZA CON ASSEGNAZIONE BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI PISTOIA	26/01/2017	281	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	24/05/2017	3975	2629
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si da atto che l'Atto di Rinunzia, giusta Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata ai rogiti del Notaio Palazzo Massimo in data 11 Gennaio 2002, Rep.N°36.794, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 04 febbraio 2002 al N°594 Reg.Part, con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rinunciava all'Usufrutto in Favore dei figli, è stato rettificato con Nota di Trascrizione N°2505 Reg.Part del 19 Maggio 2009

in quanto per mero errore materiale non era stata indicata la Particella N°234 del Foglio di Mappa N°11 e, risultavano errate le quote di Nuda proprietà attribuite al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

\* \* \*

Successivamente al Pignoramento Immobiliare N°2259 Reg.Part del 12 Aprile 2021, non sono stati rilevati ulteriori Atti soggetti a trascrizione.

\* \* \*

Si garantisce la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'ex art. 2650 c.c., dando atto che la Successione Legittima per morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 01 Aprile 1994, registrata presso l'Ufficio del Registro di Prato in data 17 Febbraio 1995 al N°88 Volume N°554, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia in data 10 Novembre 1995 al N°4888 Reg.Part., in Favore dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur risalendo oltre al ventennio anteriore al Pignoramento Immobiliare, è stata legittimata a seguito di Accettazione di Eredità trascritta presso l'Agenzia Entrate -Ufficio Provinciale di PISTOIA -Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 Novembre 2021 al N°7535 Reg.Part.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1994 al 22/06/2000	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/04/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	10/11/1995	7173	4888
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PRATO	17/02/1995	88	554
Dal 22/06/2000 al 11/01/2002	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BALESTRI STEFANO	22/06/2000	134.394	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	21/07/2000	6081	3963
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2002 al 14/02/2007	**** Omissis ****	ATTO DI RINUNZIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PALAZZO MASSIMO	11/01/2002	36.794	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	04/02/2002	852	594
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2007 al 30/04/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ABBATE RITA	14/02/2007	350	273
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	26/02/2007	1930	1162
		Registrazione			

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI FIRENZE 1	21/02/2007	1173	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si da atto che l'Atto di Rinunzia, giusta Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata ai rogiti del Notaio Palazzo Massimo in data 11 Gennaio 2002, Rep.N°36.794, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 04 febbraio 2002 al N°594 Reg.Part, con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rinunciava all'Usufrutto in Favore dei figli, è stato rettificato con Nota di Trascrizione N°2505 Reg.Part del 19 Maggio 2009 in quanto per mero errore materiale non era stata indicata la Particella N°234 del Foglio di Mappa N°11 e, risultavano errate le quote di Nuda proprietà attribuite al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

\* \* \*

Successivamente al Pignoramento Immobiliare N°2259 Reg.Part del 12 Aprile 2021, non sono stati rilevati ulteriori Atti soggetti a trascrizione.

\* \* \*

Si garantisce la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'ex art. 2650 c.c., dando atto che la Successione Legittima per morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 01 Aprile 1994, registrata presso l'Ufficio del Registro di Prato in data 17 Febbraio 1995 al N°88 Volume N°554, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia in data 10 Novembre 1995 al N°4888 Reg.Part., in Favore dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur risalendo oltre al ventennio anteriore al Pignoramento Immobiliare, è stata legittimata a seguito di Accettazione di Eredità trascritta presso l'Agenzia Entrate -Ufficio Provinciale di PISTOIA -Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 Novembre 2021 al N°7535 Reg.Part.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 01/04/1994 al 22/06/2000	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			01/04/1994	
		Trascrizione		
			Raccolta N°	

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	10/11/1995	7173	4888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI PRATO	17/02/1995	88	554
Dal 22/06/2000 al 11/01/2002	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BALESTRI STEFANO	22/06/2000	134.394	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	21/07/2000	6081	3963
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2002 al 14/02/2007	**** Omissis ****	ATTO DI RINUNZIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PALAZZO MASSIMO	11/01/2002	36.794	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	04/02/2002	852	594
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2007 al 30/04/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ABBATE RITA	14/02/2007	350	273
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	26/02/2007	1930	1162
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AGENZIA DELLE ENTRATE DI FIRENZE 1	21/02/2007	1173	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si da atto che l'Atto di Rinunzia, giusta Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata ai rogiti del Notaio Palazzo Massimo in data 11 Gennaio 2002, Rep.N°36.794, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 04 febbraio 2002 al N°594 Reg.Part, con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rinunciava all'Usufrutto in Favore dei figli, è stato rettificato con Nota di Trascrizione N°2505 Reg.Part del 19 Maggio 2009 in quanto per mero errore materiale non era stata indicata la Particella N°234 del Foglio di Mappa N°11 e, risultavano errate le quote di Nuda proprietà attribuite al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

\* \* \*

Successivamente al Pignoramento Immobiliare N°5034 Reg.Part del 26 Luglio 2024, non sono stati rilevati ulteriori Atti soggetti a trascrizione.

\* \* \*

Si garantisce la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'ex art. 2650 c.c., dando atto che la Successione Legittima per morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 01 Aprile 1994, registrata presso l'Ufficio del Registro di Prato in data 17 Febbraio 1995 al N°88 Volume N°554, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia in data 10 Novembre 1995 al N°4888 Reg.Part., in Favore dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur risalendo oltre al ventennio anteriore al Pignoramento Immobiliare, è stata legittimata a seguito di Accettazione di Eredità trascritta presso l'Agenzia Entrate -Ufficio Provinciale di PISTOIA -Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 Novembre 2021 al N°7535 Reg.Part.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti

Dal 01/04/1994 al  
22/06/2000

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	01/04/1994		
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	10/11/1995	7173	4888
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI PRATO	17/02/1995	88	554

Dal 22/06/2000 al  
11/01/2002

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ATTO DI DIVISIONE

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO BALESTRI STEFANO	22/06/2000	134.394	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	21/07/2000	6081	3963
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/01/2002 al  
14/02/2007

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ATTO DI RINUNZIA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO PALAZZO MASSIMO	11/01/2002	36.794	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	04/02/2002	852	594
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/02/2007 al

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ATTO DI COMPRAVENDITA

30/04/2025	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO ABBATE RITA	14/02/2007	350	273
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOLA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	26/02/2007	1930	1162
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	AGENZIA DELLE ENTRATE DI FIRENZE 1	21/02/2007	1173	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si da atto che l'Atto di Rinuncia, giusta Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata ai rogiti del Notaio Palazzo Massimo in data 11 Gennaio 2002, Rep.N°36.794, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 04 febbraio 2002 al N°594 Reg.Part, con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rinunciava all'Usufrutto in Favore dei figli, è stato rettificato con Nota di Trascrizione N°2505 Reg.Part del 19 Maggio 2009 in quanto per mero errore materiale non era stata indicata la Particella N°234 del Foglio di Mappa N°11 e, risultavano errate le quote di Nuda proprietà attribuite al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

\* \* \*

Successivamente al Pignoramento Immobiliare N°5034 Reg.Part del 26 Luglio 2024, non sono stati rilevati ulteriori Atti soggetti a trascrizione.

\* \* \*

Si garantisce la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'ex art. 2650 c.c., dando atto che la Successione Legittima per morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 01 Aprile 1994, registrata presso l'Ufficio del Registro di Prato in data 17 Febbraio 1995 al N°88 Volume N°554, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia in data 10 Novembre 1995 al N°4888 Reg.Part., in Favore dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur risalendo oltre al ventennio anteriore al Pignoramento Immobiliare, è stata legittimata a seguito di Accettazione di Eredità trascritta presso l'Agenzia Entrate -Ufficio Provinciale di PISTOIA -Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 Novembre 2021 al N°7535 Reg.Part.

**BENE N° 5 - TERRENO UBCATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/04/1994</b> al <b>22/06/2000</b>	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/04/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	10/11/1995	7173	4888
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
UFFICIO DEL REGISTRO DI PRATO	17/02/1995	88	554		
Dal <b>22/06/2000</b> al <b>11/01/2002</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DIVISIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BALESTRI STEFANO	22/06/2000	134.394	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	21/07/2000	6081	3963
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal <b>11/01/2002</b> al <b>14/02/2007</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI RINUNZIA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PALAZZO MASSIMO	11/01/2002	36.794	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	04/02/2002	852	594
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/2007 al 30/04/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ABBATE RITA	14/02/2007	350	273
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	26/02/2007	1930	1162
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI FIRENZE 1	21/02/2007	1173	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si da atto che l'Atto di Rinunzia, giusta Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata ai rogiti del Notaio Palazzo Massimo in data 11 Gennaio 2002, Rep.N°36.794, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 04 febbraio 2002 al N°594 Reg.Part, con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rinunciava all'Usufrutto in Favore dei figli, è stato rettificato con Nota di Trascrizione N°2505 Reg.Part del 19 Maggio 2009

in quanto per mero errore materiale non era stata indicata la Particella N°234 del Foglio di Mappa N°11 e, risultavano errate le quote di Nuda proprietà attribuite al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

\* \* \*

Successivamente al Pignoramento Immobiliare N°1187 Reg.Part del 05 Marzo 2025, non sono stati rilevati ulteriori Atti soggetti a trascrizione.

\* \* \*

Si garantisce la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'ex art. 2650 c.c., dando atto che la Successione Legittima per morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 01 Aprile 1994, registrata presso l'Ufficio del Registro di Prato in data 17 Febbraio 1995 al N°88 Volume N°554, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia in data 10 Novembre 1995 al N°4888 Reg.Part., in Favore dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur risalendo oltre al ventennio anteriore al Pignoramento Immobiliare, è stata legittimata a seguito di

Accettazione di Eredità trascritta presso l'Agenzia Entrate -Ufficio Provinciale di PISTOIA -Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 Novembre 2021 al N°7535 Reg.Part.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/04/1994</b> al <b>22/06/2000</b>	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/04/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PISTOIA	10/11/1995	7173	4888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI PRATO	17/02/1995	88	554		
Dal <b>22/06/2000</b> al <b>11/01/2002</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DIVISIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BALESTRI STEFANO	22/06/2000	134.394	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	21/07/2000	6081	3963
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>11/01/2002</b> al <b>14/02/2007</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI RINUNZIA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PALAZZO MASSIMO	11/01/2002	36.794	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 14/02/2007 al 30/04/2025	**** Omissis ****	AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	04/02/2002	852	594
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ABBATE RITA	14/02/2007	350	273
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI PISTOIA -SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE-	26/02/2007	1930	1162
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AGENZIA DELLE ENTRATE DI FIRENZE 1	21/02/2007	1173	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si da atto che l'Atto di Rinuncia, giusta Scrittura Privata con Sottoscrizione Autenticata ai rogiti del Notaio Palazzo Massimo in data 11 Gennaio 2002, Rep.N°36.794, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia -Servizio di Pubblicità Immobiliare- il 04 febbraio 2002 al N°594 Reg.Part, con il quale la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rinunciava all'Usufrutto in Favore dei figli, è stato rettificato con Nota di Trascrizione N°2505 Reg.Part del 19 Maggio 2009

in quanto per mero errore materiale non era stata indicata la Particella N°234 del Foglio di Mappa N°11 e, risultavano errate le quote di Nuda proprietà attribuite al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

\* \* \*

Successivamente al Pignoramento Immobiliare N°1187 Reg.Part del 05 Marzo 2025, non sono stati rilevati ulteriori Atti soggetti a trascrizione.

\* \* \*

Si garantisce la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'ex art. 2650 c.c., dando atto che la Successione Legittima per morte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto in data 01 Aprile 1994, registrata presso l'Ufficio del Registro di Prato in data 17 Febbraio 1995 al N°88 Volume N°554, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia in data 10 Novembre 1995 al N°4888 Reg.Part., in Favore dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pur risalendo oltre al ventennio anteriore al Pignoramento Immobiliare, è stata legittimata a seguito di Accettazione di Eredità trascritta presso l'Agenzia Entrate -Ufficio Provinciale di PISTOIA -Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 Novembre 2021 al N°7535 Reg.Part.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISTOIA aggiornate al 30/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 08/05/2007  
Reg. gen. 4606 - Reg. part. 1221  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Percentuale interessi: 5,55 %  
Rogante: NOTAIO ABBATE RITA  
Data: 27/04/2007  
N° repertorio: 556  
N° raccolta: 447  
Note: Si da atto che la suddetta formalità colpisce l'originaria identificazione catastale del bene (Mappale N°24 Subalterno N°8), successivamente soppresso con creazione dei Subalterni N°19 e N°20, che identificano rispettivamente altra porzione immobiliare di Proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esclusa dalla presente Procedura Esecutiva e, il BENE N°1, oltre a coinvolgere il BENE N°2 ed il BENE N°6.

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a PISTOIA il 12/04/2021  
Reg. gen. 3392 - Reg. part. 2259  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si da atto che la suddetta formalità colpisce anche altra porzione immobiliare di Proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esclusa dalla presente Procedura Esecutiva e, il BENE N°2.

### Oneri di cancellazione

Il dettaglio degli oneri di cancellazione riferiti a ciascuna delle Formalità Pregiudizievoli rilevate e, gravanti tutti i BENI oggetto della presente Perizia Immobiliare, vengono riportati per praticità nella pagina dedicata dell'ultimo immobile, BENE N°6.

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento non hanno riscontrato Formalità Pregiudizievoli, successivamente alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISTOIA aggiornate al 30/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 08/05/2007

Reg. gen. 4606 - Reg. part. 1221

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 5,55 %

Rogante: NOTAIO ABBATE RITA

Data: 27/04/2007

N° repertorio: 556

N° raccolta: 447

Note: Si da atto che la suddetta formalità colpisce anche l'originaria identificazione catastale del bene (Mappale N°24 Subalterno N°8), successivamente soppresso con creazione dei Subalterni N°19 e N°20, che identificano rispettivamente altra porzione immobiliare di Proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esclusa dalla presente Procedura Esecutiva e, il BENE N°1, oltre a coinvolgere il BENE N°6.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 02/11/2017

Reg. gen. 9029 - Reg. part. 1469

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 27.315,98  
 Spese: € 5.096,46  
 Interessi: € 7.587,56  
 Percentuale interessi: 9,259 %  
 Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
 Data: 25/09/2017  
 N° repertorio: 1074/2017

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°3, il BENE N°4, il BENE N°5 ed il BENE N°6.

• **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PISTOIA il 27/11/2018  
 Reg. gen. 9847 - Reg. part. 1605  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 261.965,16  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 130.982,58  
 Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA  
 Data: 20/11/2018  
 N° repertorio: 1219  
 N° raccolta: 8918  
 Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°3, il BENE N°4, il BENE N°5 ed il BENE N°6.

**Trascrizioni**

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 12/04/2021  
 Reg. gen. 3392 - Reg. part. 2259  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Note: Si da atto che la suddetta formalità colpisce anche altra porzione immobiliare di Proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esclusa dalla presente Procedura Esecutiva ed, il BENE N°1.

**Oneri di cancellazione**

Il dettaglio degli oneri di cancellazione riferiti a ciascuna delle Formalità Pregiudizievole rilevate e, gravanti tutti i BENI oggetto della presente Perizia Immobiliare, vengono riportati per praticità nella pagina dedicata dell'ultimo immobile, BENE N°6.

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento non hanno riscontrato Formalità Pregiudizievoli, successivamente alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISTOIA aggiornate al 30/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PISTOIA il 02/11/2017  
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 1469  
Quota: 1/2  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.315,98  
Spese: € 5.096,46  
Interessi: € 7.587,56  
Percentuale interessi: 9,259 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 25/09/2017  
N° repertorio: 1074/2017  
Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°2, il BENE N°4, il BENE N°5 ed il BENE N°6.
  - **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a PISTOIA il 27/11/2018  
Reg. gen. 9847 - Reg. part. 1605  
Quota: 1/2  
Importo: € 261.965,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.982,58  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA  
Data: 20/11/2018  
N° repertorio: 1219  
N° raccolta: 8918  
Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°2, il BENE N°4, il BENE N°5 ed il BENE N°6.
- Trascrizioni**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a PISTOIA il 26/07/2024

Reg. gen. 7207 - Reg. part. 5034

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°4, oltre a coinvolgere altra porzione immobiliare di Proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esclusa dalla presente Procedura Esecutiva.

### Oneri di cancellazione

Il dettaglio degli oneri di cancellazione riferiti a ciascuna delle Formalità Pregiudizievoli rilevate e, gravanti tutti i BENI oggetto della presente Perizia Immobiliare, vengono riportati per praticità nella pagina dedicata dell'ultimo immobile, BENE N°6.

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento non hanno riscontrato Formalità Pregiudizievoli, successivamente alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

Si rileva che a carico del comproprietario, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta trascritto Pignoramento Immobiliare in data 19 Aprile 2019 al N°2198 REG.PART., giusto Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Pistoia in data 29 Marzo 2019, REP.N°1.164, gravante anche la Quota di 1/2 sul BENE N°3, a Favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISTOIA aggiornate al 30/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PISTOIA il 02/11/2017  
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 1469  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.315,98  
Spese: € 5.096,46  
Interessi: € 7.587,56  
Percentuale interessi: 9,259 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 25/09/2017  
N° repertorio: 1074/2017

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°2, il BENE N°3, il BENE N°5 ed il BENE N°6.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PISTOIA il 27/11/2018

Reg. gen. 9847 - Reg. part. 1605

Quota: 1/1

Importo: € 261.965,16

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.982,58

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA

Data: 20/11/2018

N° repertorio: 1219

N° raccolta: 8918

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°2, il BENE N°3, il BENE N°5 ed il BENE N°6.

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 26/07/2024

Reg. gen. 7207 - Reg. part. 5034

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°3, oltre a coinvolgere altra porzione immobiliare di Proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esclusa dalla presente Procedura Esecutiva.

#### Oneri di cancellazione

Il dettaglio degli oneri di cancellazione riferiti a ciascuna delle Formalità Pregiudizievoli rilevate e, gravanti tutti i BENI oggetto della presente Perizia Immobiliare, vengono riportati per praticità nella pagina dedicata dell'ultimo immobile, BENE N°6.

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento non hanno riscontrato Formalità Pregiudizievoli, successivamente alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISTOIA aggiornate al 30/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PISTOIA il 02/11/2017  
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 1469  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.315,98  
Spese: € 5.096,46  
Interessi: € 7.587,56  
Percentuale interessi: 9,259 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 25/09/2017  
N° repertorio: 1074/2017  
Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°2, il BENE N°3, il BENE N°4 ed il BENE N°6.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a PISTOIA il 27/11/2018  
Reg. gen. 9847 - Reg. part. 1605  
Quota: 1/1  
Importo: € 261.965,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 130.982,58  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA  
Data: 20/11/2018  
N° repertorio: 1219  
N° raccolta: 8918  
Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°2, il BENE N°3, il BENE N°4 ed il BENE N°6.

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a PISTOIA il 05/03/2025  
Reg. gen. 1827 - Reg. part. 1187  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°6.

#### Oneri di cancellazione

Il dettaglio degli oneri di cancellazione riferiti a ciascuna delle Formalità Pregiudizievoli rilevate e, gravanti tutti i BENI oggetto della presente Perizia Immobiliare, vengono riportati per praticità nella pagina dedicata dell'ultimo immobile, BENE N°6.

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento non hanno riscontrato Formalità Pregiudizievoli, successivamente alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di AGENZIA DELLE ENTRATE DI PISTOIA aggiornate al 30/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a PISTOIA il 08/05/2007

Reg. gen. 4606 - Reg. part. 1221

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 5,55 %

Rogante: NOTAIO ABBATE RITA

Data: 27/04/2007

N° repertorio: 556

N° raccolta: 447

Note: Si da atto che la suddetta formalità colpisce anche l'originaria identificazione catastale del bene (Mappale N°24 Subalterno N°8), successivamente soppresso con creazione dei Subalterni N°19 e N°20, che identificano rispettivamente altra porzione immobiliare di Proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esclusa dalla presente Procedura Esecutiva e, il BENE N°1, oltre a coinvolgere il BENE N°2.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 02/11/2017

Reg. gen. 9029 - Reg. part. 1469

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.315,98

Spese: € 5.096,46

Interessi: € 7.587,56

Percentuale interessi: 9,259 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 25/09/2017

N° repertorio: 1074/2017

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°2, il BENE N°3, il BENE N°4 ed il BENE N°5.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PISTOIA il 27/11/2018

Reg. gen. 9847 - Reg. part. 1605

Quota: 1/1

Importo: € 261.965,16

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.982,58

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA

Data: 20/11/2018

N° repertorio: 1219

N° raccolta: 8918

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°2, il BENE N°3, il BENE N°4 ed il BENE N°5.

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 05/03/2025

Reg. gen. 1827 - Reg. part. 1187

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°5.

#### Oneri di cancellazione

Si evidenzia che, nonostante alcune delle Formalità Pregiudizievoli riportate nella Sezione "ELENCO FORMALITA'", colpiscano più volte gli stessi beni fra quelli periziati, al momento del trasferimento, -posto che il compendio verrà messo in vendita in LOTTO UNICO-, la cancellazione dei gravami verrà conteggiata una sola volta.

Di seguito, vengono quindi indicati i costi relativi alle imposte di cancellazione, riferiti ad ogni singola Formalità Pregiudizievole.

\* \* \*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di PISTOIA -Servizio di Pubblicità Immobiliare- si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della Procedura, relativamente al LOTTO UNICO, comprendente i BENI N°1, N°2, N°3, N°4, N°5 e N°6, consistono:

-nella Tassa Fissa pari ad € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione dell' Iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA;

-nell'Imposta Fissa pari ad € 294,00, di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N°2259 Reg.Part. del 12 Aprile 2021;

-nell'Imposta Fissa pari ad € 294,00, di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N°5034 Reg.Part. del 26 Luglio 2024;

-nell'Imposta Fissa pari ad € 294,00, di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria (Cod. 649T), € 59,00 per Imposta di Bollo (Cod. 456 T), € 35,00 per Tassa Ipotecaria (Cod. 778T), per la cancellazione della Trascrizione del PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N°1187 Reg.Part. del 05 Marzo 2025.

\* \* \*

Per quanto attiene alla cancellazione dell'IPOTECA GIUDIZIALE e dell'IPOTECA LEGALE, al momento non è possibile rispondere compiutamente, tenuto conto che l'imposta di cancellazione è proporzionale al valore degli immobili liberati, -qualora il valore sia superiore all'importo per il quale è stata iscritta l'Ipoteca stessa- e, quindi non siamo a conoscenza del prezzo a cui verranno aggiudicati i beni.

In ogni caso per il calcolo dell'imposta basterà applicare lo 0,50% all'importo del prezzo di aggiudicazione (imposta ipotecaria 649T) e poi aggiungere 59,00 (imposta di bollo 456T)+ 35,00 (tassa ipotecaria 778T).

- NB: l'imposta ipotecaria non può essere inferiore a €. 200,00.

\* \* \*

Le ispezioni ipotecarie in aggiornamento non hanno riscontrato Formalità Pregiudizievoli, successivamente alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare.

## NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°**

L'intero fabbricato residenziale del quale il terratetto fa parte, visto il Piano Strutturale Intercomunale tra il Comune di Serravalle Pistoiese e il Comune di Marliana Pubblicato sul B.U.R.T. p. II° N°49 del 06 dicembre 2023; vista la Variante Organica al regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. N°20 del 24 Marzo 2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° N°18 del 04 Maggio 2016; visto il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato con Delibera C.C. N°1 del 05 Gennaio 2024, inerente "Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N°38 del 26 Luglio 2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni", pubblicato sul B.U.R.T. p. II° N°3 del 17 Gennaio 2024 ed in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. N°18 del 13 Maggio 2024 inerente "Piano Operativo Comunale. Presa d'atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. N°1 del 05 Gennaio 2024 con parziale riadozione" (regime di salvaguardia); per cui, per l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici sul territorio vale lo strumento più restrittivo tra i due, precisando che altresì si devono applicare anche le salvaguardie del comma 2 dell'Art.96 della L.R.

N°65/2014 fino a quando non verrà approvato il nuovo Piano Operativo,  
è compresa nelle seguenti zone:

**IN BASE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE:**

Ricade in

-A4\_ n 74 (fabbricati di interesse tipologico, allegato E "Schede Fabbricati"), disciplinato dall'Art. 29.5 delle Norme Tecniche D'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Gli interventi ammissibili sono:

-interventi di recupero funzionale ed architettonico, che tendano a conservare e valorizzare le caratteristiche tradizionali dell'edificato, mantenendo la distribuzione, le forme ed i materiali (art. 29.5 N.T.A.).

Le categorie d'intervento sono nelle Schede Fabbricato allegate alle presenti norme ( Scheda C) dell'Art. 17 N.T.A.).

**IN BASE AL Piano Operativo Adottato:**

Ricade in

**DISCIPLINA DEL PATRIMONIO ESISTENTE "Edificio oggetto di Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente" (art. 28 N.T.A).**

Classificato come "EDIFICI NON CENSITI E PRESENTI AL 1954" - Scheda 73-

Gli interventi ammissibili sono:

-fino alla determinazione della corretta classificazione, gli interventi sono di carattere manutentivo fino al risanamento conservativo senza cambio della destinazione d'uso (art. 28.5 N.T.A.).

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

L'area all'interno della quale si trova la tettoia,

visto il Piano Strutturale Intercomunale tra il Comune di Serravalle Pistoiese e il Comune di Marliana Pubblicato sul B.U.R.T. p. II° N°49 del 06 dicembre 2023;

vista la Variante Organica al regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. N°20 del 24 Marzo 2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° N°18 del 04 Maggio 2016;

visto il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato con Delibera C.C. N°1 del 05 Gennaio 2024, inerente "Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N°38 del 26 Luglio 2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni", pubblicato sul B.U.R.T. p. II° N°3 del 17 Gennaio 2024 ed in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. N°18 del 13 Maggio 2024 inerente "Piano Operativo Comunale. Presa d'atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. N°1 del 05 Gennaio 2024 con parziale riadozione" (regime di salvaguardia);

per cui, per l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici sul territorio vale lo strumento più restrittivo tra i due, precisando che altresì si devono applicare anche le salvaguardie del comma 2 dell'Art.96 della L.R.

N°65/2014 fino a quando non verrà approvato il nuovo Piano Operativo,

è compresa nelle seguenti zone:

**IN BASE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE:**

Ricade in

"E2" – Sottosistema Pedecollinare dell'agricoltura promiscua della piana Pistoiese, (art.24 N.T.A.) per l'intero, sovrapposto a Zone destinate alla viabilità veicolare – fasce di rispetto stradale (art.37 N.T.A.) per porzione.

Gli interventi edificatori sono:

- diretti per le zone E2 – Sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della pistoiese (art.24 N.T.A.);
- tramite progetto pubblico dell'opera per le zone destinate alla viabilità veicolare (art.37 N.T.A.)

IN BASE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE:

Ricade in

"E2" -Sistema della Collina Arborata (art.31 N.T.A) per intero.

Gli interventi edificatori sono:

- diretti per le zone E2 – Sistema della Collina Arborata (art.31 N.T.A).

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

L'area urbana a corredo del complesso residenziale,

visto il Piano Strutturale Intercomunale tra il Comune di Serravalle Pistoiese e il Comune di Marliana Pubblicato sul B.U.R.T. p. II° N°49 del 06 dicembre 2023;

vista la Variante Organica al regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. N°20 del 24 Marzo 2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° N°18 del 04 Maggio 2016;

visto il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato con Delibera C.C. N°1 del 05 Gennaio 2024, inerente "Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N°38 del 26 Luglio 2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni", pubblicato sul B.U.R.T. p. II° N°3 del 17 Gennaio 2024 ed in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. N°18 del 13 Maggio 2024 inerente "Piano Operativo Comunale. Presa d'atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. N°1 del 05 Gennaio 2024 con parziale riadozione" (regime di salvaguardia);

per cui, per l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici sul territorio vale lo strumento più restrittivo tra i due, precisando che altresì si devono applicare anche le salvaguardie del comma 2 dell'Art.96 della L.R. N°65/2014 fino a quando non verrà approvato il nuovo Piano Operativo,

è compresa nelle seguenti zone:

IN BASE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE:

Ricade in

"E2" – Sottosistema Pedecollinare dell'agricoltura promiscua della piana Pistoiese, (art.24 N.T.A.) per l'intero, sovrapposto a Zone destinate alla viabilità veicolare – fasce di rispetto stradale (art.37 N.T.A.) per porzione.

Gli interventi edificatori sono:

- diretti per le zone E2 – Sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della pistoiese (art.24 N.T.A.);
- tramite progetto pubblico dell'opera per le zone destinate alla viabilità veicolare (art.37 N.T.A.)

IN BASE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE:

Ricade in

"E2" -Sistema della Collina Arborata (art.31 N.T.A) per intero.

Gli interventi edificatori sono:

-diretti per le zone E2 – Sistema della Collina Arborata (art.31 N.T.A).

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Il terreno in esame,

visto il Piano Strutturale Intercomunale tra il Comune di Serravalle Pistoiese e il Comune di Marliana  
Pubblicato sul B.U.R.T. p. II° N°49 del 06 dicembre 2023;

vista la Variante Organica al regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. N°20 del 24 Marzo 2016,  
pubblicata sul B.U.R.T. p. II° N°18 del 04 Maggio 2016;

visto il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato con Delibera C.C. N°1 del 05 Gennaio 2024, inerente  
"Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla  
Delibera C.C. N°38 del 26 Luglio 2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni", pubblicato sul B.U.R.T.  
p. II° N°3 del 17 Gennaio 2024 ed in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva  
Delibera C.C. N°18 del 13 Maggio 2024 inerente "Piano Operativo Comunale. Presa d'atto di contributo della  
Regione e delle relative controdeduzioni. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera  
C.C. N°1 del 05 Gennaio 2024 con parziale riadozione" (regime di salvaguardia);

per cui, per l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici sul territorio vale lo strumento più restrittivo tra i  
due, precisando che altresì si devono applicare anche le salvaguardie del comma 2 dell'Art.96 della L.R.  
N°65/2014 fino a quando non verrà approvato il nuovo Piano Operativo,  
è compreso nelle seguenti zone:

**IN BASE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE:**

Ricade in

"E2" – Sottosistema Pedecollinare dell'agricoltura promiscua della piana Pistoiese, (art.24 N.T.A.) per l'intero,  
sovrapposto a Zone destinate alla viabilità veicolare – fasce di rispetto stradale (art.37 N.T.A.) per porzione.

Gli interventi edificatori sono:

-diretti per le zone E2 – Sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della pistoiese (art.24 N.T.A.);  
-tramite progetto pubblico dell'opera per le zone destinate alla viabilità veicolare (art.37 N.T.A.)

**IN BASE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE:**

Ricade in

"E2" -Sistema della Collina Arborata (art.31 N.T.A) per intero.

Gli interventi edificatori sono:

-diretti per le zone E2 – Sistema della Collina Arborata (art.31 N.T.A).

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

Il terreno in esame,

visto il Piano Strutturale Intercomunale tra il Comune di Serravalle Pistoiese e il Comune di Marliana  
Pubblicato sul B.U.R.T. p. II° N°49 del 06 dicembre 2023;

vista la Variante Organica al regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. N°20 del 24 Marzo 2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° N°18 del 04 Maggio 2016;

visto il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato con Delibera C.C. N°1 del 05 Gennaio 2024, inerente "Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N°38 del 26 Luglio 2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni", pubblicato sul B.U.R.T. p. II° N°3 del 17 Gennaio 2024 ed in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. N°18 del 13 Maggio 2024 inerente "Piano Operativo Comunale. Presa d'atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. N°1 del 05 Gennaio 2024 con parziale riadozione" (regime di salvaguardia);

per cui, per l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici sul territorio vale lo strumento più restrittivo tra i due, precisando che altresì si devono applicare anche le salvaguardie del comma 2 dell'Art.96 della L.R. N°65/2014 fino a quando non verrà approvato il nuovo Piano Operativo,

è compreso nelle seguenti zone:

#### IN BASE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE:

Ricade in:

"E2" - Sottosistema Pedecollinare dell'agricoltura promiscua della piana Pistoiese, (art.24 N.T.A.) per l'intero, sovrapposto a Zone destinate alla viabilità veicolare - fasce di rispetto stradale (art.37 N.T.A.) per porzione.

Gli interventi edificatori sono:

-diretti per le zone E2 - Sottosistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua della pistoiese (art.24 N.T.A.);

-tramite progetto pubblico dell'opera per le zone destinate alla viabilità veicolare (art.37 N.T.A.)

#### IN BASE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE:

Ricade in

"E2" -Sistema della Collina Arborata (art.31 N.T.A) per intero, sovrapposto a Zone destinate alla viabilità veicolare - fasce di rispetto stradale (art.49 N.T.A.) per porzione.

Gli interventi edificatori sono:

-diretti per le zone E2 - Sistema della Collina Arborata (art.31 N.T.A.);

-tramite progetto pubblico dell'opera per le Zone destinate alla viabilità veicolare (art.49 N.T.A.).

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

L'immobile interessato,

visto il Piano Strutturale Intercomunale tra il Comune di Serravalle Pistoiese e il Comune di Marliana Pubblicato sul B.U.R.T. p. II° N°49 del 06 dicembre 2023;

vista la Variante Organica al regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. N°20 del 24 Marzo 2016, pubblicata sul B.U.R.T. p. II° N°18 del 04 Maggio 2016;

visto il Piano Operativo Comunale (Poc) approvato con Delibera C.C. N°1 del 05 Gennaio 2024, inerente "Approvazione elaborati a seguito delle determinazioni sulle controdeduzioni alle osservazioni di cui alla Delibera C.C. N°38 del 26 Luglio 2023, con contestuale riadozione di alcune previsioni", pubblicato sul B.U.R.T. p. II° N°3 del 17 Gennaio 2024 ed in attesa dell'esito della Conferenza Paesaggistica regionale, e successiva Delibera C.C. N°18 del 13 Maggio 2024 inerente "Piano Operativo Comunale. Presa d'atto di contributo della Regione e delle relative controdeduzioni. Controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della Delibera C.C. N°1 del 05 Gennaio 2024 con parziale riadozione" (regime di salvaguardia);

per cui, per l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici sul territorio vale lo strumento più restrittivo tra i due, precisando che altresì si devono applicare anche le salvaguardie del comma 2 dell'Art.96 della L.R. N°65/2014 fino a quando non verrà approvato il nuovo Piano Operativo, è compresa nelle seguenti zone:

**IN BASE AL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE:**

Ricade in

-A4\_ n 74 (fabbricati di interesse tipologico, allegato E "Schede Fabbricati"), disciplinato dall'Art. 29.5 delle Norme Tecniche D'Attuazione del Regolamento Urbanistico.

Gli interventi ammissibili sono:

-interventi di recupero funzionale ed architettonico, che tendano a conservare e valorizzare le caratteristiche tradizionali dell'edificato, mantenendo la distribuzione, le forme ed i materiali (art. 29.5 N.T.A.).

Le categorie d'intervento sono nelle Schede Fabbricato allegate alle presenti norme ( Scheda C) dell'Art. 17 N.T.A.).

**IN BASE AL Piano Operativo Adottato:**

Ricade in

**DISCIPLINA DEL PATRIMONIO ESISTENTE "Edificio oggetto di Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente"** (art. 28 N.T.A).

Classificato come "EDIFICI NON CENSITI E PRESENTI AL 1954" - Scheda 73-

Gli interventi ammissibili sono:

-fino alla determinazione della corretta classificazione, gli interventi sono di carattere manutentivo fino al risanamento conservativo senza cambio della destinazione d'uso (art. 28.5 N.T.A.).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°**

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

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

- che il fabbricato urbano, del quale l'unità immobiliare in esame fa parte, è stato costruito ed ultimato in data anteriore al 01 Settembre 1967, più precisamente a seguito di Licenza Edilizia N°4 rilasciata nell'anno 1964;

-che successivamente, a seguito di interventi consistenti in restauro e risanamento conservativo con modifiche interne e parziale cambio di destinazione, è stata presentata al Sig. Sindaco del Comune di Serravalle Pistoiese, Denuncia Di Inizio Attività in data 20 Marzo 2007 al Protocollo N°0005218, Pratica Edilizia N°81/2007 e, successiva Denuncia Di Inizio Attività a Variante, depositata in data 22 Agosto 2007 al Protocollo

-che per la realizzazione di opere di restauro e risanamento conservativo, nonché per opere di sistemazione esterna è stata richiesta il 28 Novembre 2007 al Protocollo N°22789 Autorizzazione Paesaggistica N°511/2007, rilasciata in data 12 Gennaio 2009, cui non ha fatto seguito alcun Titolo Edilizio e decaduta;

-che lo scarico di acque reflue di fabbricato non in pubblica fognatura, è stato realizzato in virtù di Pratica Edilizia SCAR N°5-2007 presentata il 23 Marzo 2007 al Protocollo N°0005218;

-che successivamente, l'unità immobiliare in parola, non è stata interessata da opere o interventi edilizi che avrebbero richiesto Concessione Edilizia e/o Autorizzazione, D.I.A, S.C.I.A., C.I.L., C.I.L.A. o Permessi a Costruire, né ha subito provvedimenti sanzionatori.

\*\*Si evidenzia che l'Autorizzazione Paesaggistica sopracitata pur essendo stata rilasciata e fosse efficace con una validità di 5 anni dal 12 Gennaio 2009, non ha alcun valore di legittimazione delle opere edilizie, se non viene seguita da titolo abilitativo.

In questo caso gli interventi descritti negli elaborati progettuali sono stati effettivamente realizzati, ma il titolo edilizio non è mai stato presentato. All'epoca poteva essere depositata una semplice Denuncia di Inizio Attività per poter completare iter procedurale iniziato con la richiesta dell'Autorizzazione Paesaggistica.

#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Il sopralluogo espletato ha permesso di accertare che, rispetto alla Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N°81/2007 e successiva Variante Pratica Edilizia N°379/2007, le uniche difformità, peraltro di lieve scarsa rilevanza, sono quelle della mancata realizzazione del w.c. a servizio della camera al Piano Primo, al posto del quale si trova un ripostiglio-guardaroba e, il differente sviluppo degli scalini per raggiungere l'ingresso all'abitazione, anche se sembra trattarsi più di un errore grafico, dal momento che avrebbero dovuto essere modificati in base al progetto allegato all'Autorizzazione Paesaggistica N°511/2007.

La questione particolare ed anomala tuttavia resta quella rispetto al mancato titolo edilizio che avrebbe dovuto legittimare le opere approvate con il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica N°511/2007, tenuto conto che l'intervento progettato, configurabile principalmente con opere di restauro e risanamento conservativo e di sistemazione esterna, sono state realizzate anche se alcune in difformità, con particolare riferimento al locale termico a corredo dell'abitazione, previsto solo come "nicchia per alloggio caldaia" ed alla piccola rampa di scala con parapetto per accedere all'ingresso -mai realizzata-.

Mentre il locale tecnico, come già ampiamente narrato nel Capitolo "REGOLARITA' EDILIZIA" dedicato al BENE N°3, non potrà essere sanato urbanisticamente in quanto l'area sul quale insiste è soggetta a Vincolo Paesaggistico e la nuova legislazione non prevede la realizzazione di nuove strutture in ampliamento anche se

non si tratta di superficie abitabile, le altre opere sostanzialmente riguardanti il restauro conservativo potranno essere regolarizzate, unitamente alle difformità riguardanti l'abitazione.

**REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.**- Le opere eseguite in difformità al Titolo Abilitativo e, quindi alla DIA a VARIANTE N°379/2007, dovranno essere regolarizzate da parte dell'Aggiudicatario, mediante pratica di Sanatoria Edilizia.

Trattandosi di modifiche ammissibili secondo la vigente normativa del Comune di Serravalle Pistoiese, sarà possibile sanare l'abuso edilizio, ai sensi dell'ART. 33 Comma 6 bis del DPR 380/2001 AGGIORNATO DECRETO LEGGE N°69 Del 2024 convertito dalla LEGGE N°105 del) -ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'-, posto che gli interventi, realizzati in assenza di Atto Abilitativo, risultano conformi agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo, nonché al regolamento edilizio vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda e, perciò all'attualità.

La pratica dovrà essere predisposta come SCIA IN SANATORIA ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER OPERE DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, MODIFICHE PROSPETTICHE REALIZZATE IN DIFFORMITA' AL TITOLO.

La presentazione della pratica è subordinata alla presentazione di ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

DIRITTI € 258,23

-Onorario del professionista che si occuperà della pratica di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, comprensivo di:

- a)accesso ai luoghi per il rilievo plano-altimetrico;
- b)redazione di elaborati grafici riportanti lo Stato Attuale, Stato Modificato, Stato Sovrapposto;
- c)predisposizione dei modelli di Accertamento di Compatibilità con allegata, Relazione Tecnica descrittiva e, quanto necessario per completare la pratica;
- d)presentazione.

€ 1.921,50 (comprensivo di C.N.G. e I.V.A.)

**COSTI DELLA SANATORIA.**

**-SANZIONI-**

E' prevista la sanzione minima di € 1.032,00 tenuto conto che trattasi di Sanatoria Edilizia in difformità da Titolo Abilitativo, ma riguardanti opere senza variazioni essenziali.

**-DIRITTI ED ONORARI**

-Diritti di Segreteria per Attestazione di conformità in sanatoria:

€ 60,00 DIRITTI COMUNALI E DI ISTRUTTORIA

€ 51,50 DIRITTI COMUNALI

-Onorario del professionista che si occuperà della pratica di Accertamento di Conformità, comprensivo di:

- a)accesso ai luoghi per il rilievo plano-altimetrico;
- b)redazione di elaborati grafici riportanti lo Stato Attuale, Stato Modificato, Stato Sovrapposto;
- c)predisposizione del modello di Accertamento di Conformità con allegata, Relazione Tecnica descrittiva;
- d)presentazione e ritiro di pratica urbanistica.

€ 2.562,00 (comprensivo di C.N.G. e I.V.A.)

\*\*\*

**BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

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

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

-che il manufatto interessato è stato costruito ed ultimato in data anteriore al 01 Settembre 1967;

-che successivamente, a seguito di interventi di Manutenzione Ordinaria è stata presentata al Sig. Sindaco del Comune di Serravalle Pistoiese, Comunicazione in data 08 Aprile 2008 al Protocollo N°0007625, Pratica Edilizia N°98/2008;

-che successivamente, l'unità immobiliare in parola, non è stata interessata da opere o interventi edilizi che avrebbero richiesto Concessione Edilizia e/o Autorizzazione, D.I.A, S.C.I.A., C.I.L., C.I.L.A. o Permessi a Costruire, né ha subito provvedimenti sanzionatori.

\* \* \*

Si mette in evidenza il fatto che la superficie della tettoia è occupata "abusivamente" dal locale tecnico a servizio dell'unità abitativa del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva, il quale invade l'area per circa MQ. 2,50.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Il sopralluogo operato non ha accertato difformità urbanistiche sul manufatto, rispetto agli elaborati grafici che ne rappresentavano le dimensioni, la consistenza, e lo sviluppo dei prospetti di cui alla Denuncia Inizio Attività Pratica Edilizia N°81/2007 e, successiva Variante Pratica Edilizia N°379/2007.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T

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

Sulla corte interessata è stata accertata la presenza di una tettoia in legno con solaio costituito da travicelli in legno e copertura in "canniccio" in adiacenza al BENE N°2, oltre a locale tecnico a servizio dell'impianto di riscaldamento del BENE N°1, in muratura e solaio di copertura con orditura in legno, entrambi realizzati in assenza di Titolo Edilizio.

In considerazione del fatto che nel territorio comunale di Serravalle Pistoiese vige il "regime di salvaguardia", motivo per cui per l'esecuzione degli interventi Edilizi e Urbanistici vale lo strumento più restrittivo fra i due, che risulta essere il PIANO OPERATIVO COMUNALE, è possibile affermare che gli abusi edilizi sopradescritti non potranno essere sanati.

Per questo motivo saranno esclusi dalla stima e, conseguentemente dalla Vendita.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

La tettoia precaria ed il manufatto in muratura, presenti sull'area urbana, come anticipato sono privi di legittimità urbanistica e, ricadendo in Zona Agricola, con Vincolo Paesaggistico, di cui al D.Lgs. N°42/2004, Art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) e, di cui al D.Lgs. N°42/2004, Art. 142 (Aree Tutelate per Legge) non è possibile procedere con Sanatorie Edilizie, in quanto la Sovrintendenza nel caso di specie non contempla nuove "costruzioni".

Al fine di rendere il lotto commerciabile, la modalità più logica e corretta è quella di procedere alla loro rimessa in pristino, previa demolizione, per la quale, in base alle loro consistenze

-Tettoia in legno Ml. 3,50 x Ml. 4,10= MQ. 14,35

-Locale Tecnico Ml. 1,68 x Ml. 1,80= MQ. 3,02 (significando che essendo costruito in adiacenza al fabbricato e sul muro di confine Lato Stradello Privato, dovranno essere demolito solo due lati),

si prevede un onere complessivo di € 1.500,00=

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T

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

Sul terreno interessato è stata accertata la presenza di:

- tettoia in legno con solaio costituito da travicelli in legno e copertura in "tavolato" in prossimità dell'ingresso all'area ed a circa 1,55 Ml. dal confine di delimitazione con lo Stradello Privato;
- manufatto chiuso su tutti i lati con struttura e copertura in legno, posto in adiacenza alla parte tergale del locale deposito (escluso dalla presente Procedura Esecutiva);
- piccolo ripostiglio in muratura privo di infissi, contiguo al manufatto sopradescritto;

annessi realizzati in assenza di Titolo Edilizio.

In considerazione del fatto che nel territorio comunale di Serravalle Pistoiese vige il "regime di salvaguardia", motivo per cui per l'esecuzione degli interventi Edilizi e Urbanistici vale lo strumento più restrittivo fra i due, che risulta essere il PIANO OPERATIVO COMUNALE, è possibile affermare che gli abusi edilizi sopradescritti non potranno essere sanati.

Per questo motivo saranno esclusi dalla stima e, conseguentemente dalla Vendita.

#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

La tettoia precaria ed il manufatto in legno, nonché quello in muratura, presenti sul terreno, come anticipato sono privi di legittimità urbanistica e, ricadendo in Zona Agricola, con Vincolo Paesaggistico, di cui al D.Lgs. N°42/2004, Art. 136 (Immobili ed Aree di Notevole Interesse Pubblico) e, di cui al D.Lgs. N°42/2004, Art. 142 (Aree Tutelate per Legge) non è possibile procedere con Sanatorie Edilizie, in quanto la Sovrintendenza nel caso di specie non contempla nuove "costruzioni".

Al fine di rendere il lotto commerciabile, la modalità più logica e corretta è quella di procedere alla loro rimessa in pristino, previa demolizione, per la quale, in base alle loro consistenze

-Tettoia in legno (Ml. 3,45 x Ml. 9,53) + (Ml. 2,65 x Ml. 3,60)= MQ. 42,23

-Manufatto in legno Ml. 1,52 x Ml. 5,82= MQ. 8,85

-Ripostiglio in muratura Ml. 1,35 x Ml. 2,45= MQ. 3,31

si prevede un onere complessivo di € 2.500,00=.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T

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

Sul terreno interessato non è stata stata accertata la presenza di alcun manufatto edilizio, per il quale si renda necessaria la verifica della conformità urbanistica.

#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

Nessuna Nota da segnalare.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

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

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia ed ai sensi del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. N°380 del 06 Giugno 2001 e, sue successive modifiche ed integrazioni si precisa:

-che il fabbricato urbano è stato costruito ed ultimato in data anteriore al 01 Settembre 1967;

-che per la realizzazione di opere di restauro e risanamento conservativo, nonché per opere di sistemazione esterna è stata richiesta il 28 Novembre 2007 al Protocollo N°22789 Autorizzazione Paesaggistica N°511/2007, rilasciata in data 12 Gennaio 2009, cui non ha fatto seguito alcun Titolo Edilizio e decaduta;

-che successivamente, l'unità immobiliare in parola, non è stata interessata da opere o interventi edilizi che avrebbero richiesto Concessione Edilizia e/o Autorizzazione, D.I.A, S.C.I.A., C.I.L., C.I.L.A. o Permessi a Costruire, né ha subito provvedimenti sanzionatori.

\* \* \*

\*\*Si evidenzia che l'Autorizzazione Paesaggistica sopracitata pur essendo stata rilasciata e fosse efficace con una validità di 5 anni dal 12 Gennaio 2009, non ha alcun valore di legittimazione delle opere edilizie, se non viene seguita da titolo abilitativo.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Come già detto il fabbricato in esame è stato costruito prima dell'anno 1967 e, comunque esistente come certificato dall'ALLEGATO 1) delle NOORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PIANO OPERATIVO del Comune di Serravalle Pistoiese all'anno 1954.

Fra l'altro le ricerche espletate dal sottoscritto C.T.U. all'Archivio del Vecchio Catasto hanno permesso di accertare che il bene risulta già introdotto in Mappa alla data di Impianto riferibile all'anno 1953.

Considerato che non sono state rintracciate Pratiche Edilizie che lo coinvolgono, eccezione fatta per l'Autorizzazione Paesaggistica N°511/2007 -come è noto, scaduta, ma che può essere un riferimento preciso ai fini della cristallizzazione temporale- il sottoscritto ha potuto fare solo un confronto con il catastale, addivenendo alle seguenti risultanze.

Il bene è stato censito con Planimetria di Nuova Costruzione in data 15 Febbraio 1996, ma esisteva già alla Mappa di Impianto del 1953, perchè nasce in origine come fabbricato rurale. Dovendo partire dalla Scheda Planimetrica è evidente che rispetto ai luoghi non esistono situazioni di difformità edilizia nè tantomeno abusi. Si riscontra solo il diverso posizionamento della piccola scaletta per l'accesso al Piano Terreno-Rialzato che, a giudizio del C.T.U. presumibilmente non esisteva, ma era solo in previsione di essere realizzata, tant'è che da un punto di vista architettonico ma anche in base alla vetustà dei materiali impiegati, sembrerebbe che non sia mai stata collocata in posizione diversa da quella attuale.

Se poi vogliamo comunque guardare anche all'Autorizzazione Paesaggistica, scaduta ed i cui lavori previsti all'interno del fabbricato non sono mai stati realizzati, la stessa nello Stato Precedente raffigura il bene esattamente com'è adesso, nella sua consistenza, con le misure ed altezze corrispondenti a quelle riprese dal C.T.U. C'è sempre la scala raffigurata lateralmente, anzichè antistante il portoncino, ma non possiamo ritenerlo difformità da sanare per le valutazioni sopra esposte e, non ultimo per il fatto che è decaduta e, non ha fatto seguito alcun Titolo Edilizio.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

L'unità immobiliare in esame non risulta inserita in un contesto condominiale e, quindi non sussistono oneri e vincoli nascenti da rapporti condominiali. Tuttavia in considerazione del fatto che la stessa è parte integrante di un complesso immobiliare costituito da più unità, è importante precisare che vi saranno opere e spese derivanti da eventuali lavori che verranno effettuati sulle parti comuni, quali copertura e facciate.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

L'unità immobiliare in esame non risulta inserita in un contesto condominiale e, quindi non sussistono oneri e vincoli nascenti da rapporti condominiali.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

La corte in esame non risulta inserita in un contesto condominiale e, quindi non sussistono oneri e vincoli nascenti da rapporti condominiali. Tuttavia in considerazione del fatto che la stessa è a corredo di unità abitative ed annessi e, stante la comproprietà fra i \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è importante evidenziare che vi saranno opere e spese derivanti da eventuali lavori manutenzione ordinaria e straordinaria.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

Il terreno in esame non risulta inserita in un contesto condominiale e, quindi non sussistono oneri e vincoli nascenti da rapporti condominiali.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

Il terreno in esame non risulta inserita in un contesto condominiale e, quindi non sussistono oneri e vincoli nascenti da rapporti condominiali.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

L'unità immobiliare in esame non risulta inserita in un contesto condominiale e, quindi non sussistono oneri e vincoli nascenti da rapporti condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scelta di procedere con la formazione di un LOTTO UNICO, nonostante i beni risultino di fatto autonomi, diversi per natura e destinazione, dislocati in siti non propriamente vicini fra di loro e, soprattutto non siano legati da vincoli di pertinenzialità, è stata dettata dall'esigenza di limitare il più possibile le servitù presenti nascenti dalla conformazione dei luoghi e, conseguentemente offrire maggiore appetibilità al compendio immobiliare.

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

- **Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1° DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra porzione di un più ampio complesso immobiliare sito in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), Frazione STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, N°15-N°17 e, più precisamente terratetto finale per civile abitazione, Lato Sud, elevato di due Piani fuori terra, con ingresso indipendente dal Civico N°15. Il fabbricato urbano, al quale si accede direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e, diritto di passaggio da esercitarsi su terreno identificato dal BENE N°4 e, su area urbana (corte) identificata, per i soli diritti spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal BENE N°3, si compone al Piano Terreno di ingresso-soggiorno, cucina-pranzo con piccolo ripostiglio, locale cantina, bagno e ripostiglio sottoscala, oltre a scala di collegamento con il Piano Primo dove si trovano disimpegno, tre camere di cui una dotata di guardaroba-ripostiglio. Si riferisce che il locale centrale termica posto sulla destra rispetto all'ingresso dell'unità abitativa e, all'interno del quale si trova la caldaia murale a servizio dell'impianto di riscaldamento, insistente sull'area urbana identificata dal BENE N°3, è stato realizzato in ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E NON E' SANABILE.**  
\* \* \* La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge

e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, quali risultano dall'Art. 1117 del Codice Civile.  
\* \* \*

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 24, Sub. 20, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 114.822,00

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni.

Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. riferisce che i beni pignorati non hanno sul mercato beni di confronto, analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato che comprenda i principali e fondamentali parametri, quali Localizzazione -Tipo di Contratto -Destinazione -Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato.

Questa carenza, è chiaramente dovuta alla circostanza che, come anticipato nei precedenti Capitoli i beni in esame soffrono di una serie di limitazioni ed in particolar modo per quanto riguarda il terratetto è penalizzato dall'assenza di un sistema fognario e di attingimento acqua ad uso esclusivo (attualmente in comproprietà con unità abitativa di altra proprietà e gli impianti insistono su terreno di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* estromesso dai Pignoramenti Immobiliari) piuttosto che dal fatto che la caldaia a servizio dell'abitazione si trova nel locale tecnico costruito su area di proprietà dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, inevitabilmente colpita dal Procedimento Esecutivo limitatamente ai diritti di proprietà pari ad 1/2 spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in quanto il comproprietario non è coinvolto in questa Procedura.

Tutte le restrizioni sopradescritte è chiaro che vanno ad incidere sul valore di mercato, soprattutto perché rispetto ad altri beni analoghi per caratteristiche, destinazione e segmento di mercato, ma privi di criticità, non è possibile competere.

Dovremo andare ad individuare semmai un valore riconoscibile che, all'attualità ci indichi il prezzo delle unità immobiliari da trasferire alle condizioni esistenti nel contesto immobiliare.

Alla luce delle considerazioni esplicitate, nonché sulla base dell'analisi di mercato condotta, è stato possibile individuare un range di valori compreso:

A) fra € 1.202,00 ed € 1.559,00 per quanto attiene al Borsino Immobiliare, con valore medio di € 1.380,00;

B) fra € 1.140,00 ed € 2.600,00 per quanto concerne gli annunci riportati sulle bacheche di Agenzie Immobiliari;

C) fra € 1.100,00 ed € 1.450,00 per quanto riguarda l'Osservatorio OMI.

Nella zona interessata, quindi i beni aventi caratteristiche simili, ma privi di criticità e condizioni limitanti riflettono un range di valori compreso fra € 1.140,00 ed € 2.600,00. Significando che, il valore ricorrente è quello di € 1.200,00, confermato anche come Prezzo Minimo (€ 1.202,00) dal Borsino Immobiliare riferito all'attualità ed a quella specifica zona.



Questa carenza, è palesemente dovuta alla circostanza che, come anticipato nei precedenti Capitoli i beni in esame soffrono di una serie di limitazioni ed in particolare, per quanto riguarda la tettoia è sostanzialmente da ricondursi ad una inesistente domanda sul mercato di beni con quelle caratteristiche e, restrizioni nascenti dalla conformazione del contesto edilizio.

Prima fra tutte, la posizione del manufatto, in corpo distaccato rispetto all'abitazione BENE N°1 e, di fatto prospiciente l'unità abitativa di soggetto terzo, non coinvolto nella presente Procedura Esecutiva, il quale ha occupato "illegittimamente" con il locale tecnico una superficie dello stesso.

Tutte le restrizioni sopradescritte è chiaro che vanno ad incidere sul valore di mercato, soprattutto perché rispetto ad altri beni analoghi per caratteristiche, destinazione e segmento di mercato, ma privi di criticità, non è possibile competere.

Dovremo andare ad individuare semmai un valore riconoscibile che, all'attualità ci indichi il prezzo delle unità immobiliari da trasferire alle condizioni esistenti nel contesto immobiliare.

Alla luce delle considerazioni esplicitate, nonché sulla base dell'analisi di mercato condotta, è stato possibile individuare per la categoria assimilabile a quella della pertinenza e, quindi box (C/6) un range di valori compreso:

A) fra € 557,00 ed € 666,00 per quanto attiene al Borsino Immobiliare, con valore medio di € 611,00;

B) fra € 650,00 ed € 750,00 per quanto riguarda l'Osservatorio OMI.

Ne consegue che il sottoscritto C.T.U. al prezzo unitario minimo di € 557,00 applicherà una variazione in negativo, fino a determinare un prezzo unitario medio di € 400,00.

Non sono stati rintracciati comparabili derivanti da Compravendite Immobiliari.

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PARI ALLA QUOTA DI 1/2 spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra area urbana destinata a resede pertinenziale dell'intero contesto edilizio di cui fanno parte anche il BENE N°1 ed il BENE N°2, avente forma irregolare e superficie catastale di MQ. 433,00, sita in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), FRAZIONE STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, NCM. Il resede, al quale si accede direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e, diritto di passaggio da esercitarsi su terreno identificato dal BENE N°4, si sviluppa su più lati e raggiunge tutte le unità immobiliari che si affacciano sull'area per le quali rappresenta utilità comune. L'area risulta pavimentata in prossimità del fabbricato residenziale e, dei vari percorsi di accesso ai beni, con ampie zone destinate a verde. \* \* \* Si riferisce che su porzione della corte, specificamente -sulla destra rispetto all'ingresso del terratetto individuato dal BENE N°1 ed in aderenza al muro di confine, insiste il locale centrale termica, all'interno del quale si trova la caldaia murale a servizio dell'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa; -adiacente alla tettoia individuata dal BENE N°2 insiste una tettoia con struttura in legno; trattandosi di opere realizzate in ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E NON SANABILI DEVONO INTENDERSI ESCLUSE DALLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE. \* \* \*

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 24, Sub. 16, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 9.742,50

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a

quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni.

Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. riferisce che i beni pignorati non hanno sul mercato beni di confronto, analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato che comprenda i principali e fondamentali parametri, quali Localizzazione -Tipo di Contratto -Destinazione -Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato.

Nel caso specifico dovendo procedere con la valorizzazione di area urbana che ha le caratteristiche di resede pertinenziale dei fabbricati residenziali e, del locale deposito -estromesso dalla presente Procedura Esecutiva-, quindi di attinenza funzionale a servizio di altri beni, seppur con le limitazioni esaustivamente evidenziate, il sottoscritto C.T.U. utilizzerà come di prassi nelle Stime Immobiliari il Prezzo Unitario individuato per il terratetto BENE N°1, pari ad € 900,00. Tale valore, frutto di indagini e ragionamenti già meglio esplicitati, verrà applicato alla consistenza della corte opportunamente ragguagliata in superficie convenzionale con il Coefficiente del 5% -intermedio-compreso nel range previsto in base alla destinazione.

A DETRARRE COSTO PER LA RIMESSA IN PRISTINO DELLA TETTOIA E DEL LOCALE TECNICO  
€ 1.500,00

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra appezzamento di terreno a destinazione agricola ed incolto, di forma irregolare e con superficie catastale di MQ. 1.120,00, sito in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), FRAZIONE STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, NCM. Il lotto in esame, raggiungibile direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato, ha perso nel tempo le caratteristiche di terreno agricolo coltivato, infatti la sua sistemazione esterna è quella tipica delle aree pertinenziali a servizio di unità immobiliari ad uso residenziale. Oltre ad essere funzionale per l'accesso ai beni compresi nel contesto edilizio, presenta una zona riservata al parcheggio di autoveicoli ed aree a verde. \* \* \* Si riferisce che su porzioni distinte del terreno, insistono -ampia tettoia con sviluppo ad "L", in struttura e copertura in legno; -manufatto chiuso su tutti i lati con elementi e solaio di copertura in legno ed adiacente piccolo ripostiglio in muratura; trattandosi di opere realizzate in ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E NON SANABILI DEVONO INTENDERSI ESCLUSE DALLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE. \* \* \*

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 246, Qualità VIVAIO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 5.824,00

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni.

In questo contesto tuttavia, non è possibile procedere ad una stima secondo le indicazioni sopradescritte sostanzialmente per il fatto che per il lotto di terreno in esame non sono stati trovati comparabili riconducibili ad Atti di Compravendita recenti.

Si precisa comunque che, le indagini di mercato espletate presso operatori del settore che conoscono i luoghi, nonché le informazioni assunte dall'Osservatorio dei Valori Agricoli-Rilevazione 2013- per il Comune di Serravalle Pistoiese, hanno permesso di individuare i seguenti valori:

-Terreni Agricoli da € 3,50 ad € 5,20 a MQ. (Agenzie Immobiliari e Operatori del settore);  
-Vivaio, attenendosi alla coltura indicata in atti catastali pur non essendo aderente alla attuale natura (che in realtà non è configurabile con nessuna delle colture proposte) € 150.000,00/ha e, quindi esemplificando € 15,00/MQ.

Alla luce di quanto sopra descritto, il C.T.U. ritiene corretto applicare il valore medio di € 5,20/MQ., in quanto più credibile perchè in linea con quanto proposto dal mercato e, di recente rilevazione.

A DETRARRE COSTO PER LA RIMESSA IN PRISTINO DELLA TETTOIA E DEL LOCALE TECNICO  
€ 2.500,00

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra piccolo appezzamento di terreno a destinazione agricola, di forma triangolare e con superficie catastale di MQ. 460,00, sito in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), FRAZIONE STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, NCM. Il lotto in esame, raggiungibile direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e, diritto di passo da esercitarsi sul contiguo terreno identificato dal BENE N°4, viene utilizzato come giardino, con una sistemazione esterna tipica delle aree pertinenziali a servizio di unità immobiliari ad uso residenziale.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 119, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 8.280,00  
Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a

quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni.

Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. riferisce che i beni pignorati non hanno sul mercato beni di confronto, analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato che comprenda i principali e fondamentali parametri, quali Localizzazione -Tipo di Contratto -Destinazione -Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato.

Nel caso specifico dovendo procedere con la valorizzazione del terreno che ha le caratteristiche di giardino pertinenziale del terratetto identificato dal BENE N°1 (ma anche utilizzato dal nucleo familiare del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietario dell'adiacente terratetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva), seppur con le limitazioni esaustivamente evidenziate, il sottoscritto C.T.U. utilizzerà come di prassi nelle Stime Immobiliari il Prezzo Unitario individuato per il terratetto BENE N°1, pari ad € 900,00. Tale valore, frutto di indagini e ragionamenti già meglio esplicitati, verrà applicato alla consistenza della corte opportunamente ragguagliata in superficie convenzionale con il Coefficiente del 2% -intermedio-compreso nel range previsto in base alla destinazione e, puntualmente corretto.

- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra fabbricato urbano con destinazione di deposito/ripostiglio, in corpo staccato rispetto al terratetto di cui al BENE N°1, da terra a tetto, elevato di un solo Piano fuori terra oltre Piano Seminterrato, sito in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), Frazione STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, NCM. In particolare l'immobile, raggiungibile direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e, diritto di passaggio da esercitarsi su terreno identificato dal BENE N°4 e, su area urbana (corte) identificata, per i soli diritti spettanti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dal BENE N°3, è costituito da due ampi locali posti rispettivamente, al Piano Seminterrato ed al Piano Terreno-Rialzato, completamente autonomi da un punto di vista di accessibilità e, sprovvisti di un collegamento interno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 24, Sub. 11, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 18.000,00

Il valore di mercato secondo la definizione del Regolamento (U.E.) 575/2013, pressoché analoga a quella riportata nella Direttiva 2006/48/CE, già recepita anche dal Codice delle Valutazioni Immobiliari IV e dalla Circolare Banca D'Italia N°263 del 27.12.2006 e successivi aggiornamenti, è inteso come importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Tuttavia, l'ambito in cui il C.T.U. è chiamato a valutare è quello della vendita forzata, contesto decisamente diverso, che deve tenere conto di molti fattori esterni. In sintesi per valore di vendita

forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. In questo "mondo" particolare, il Perito è chiamato ad individuare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, quindi connesso a specifiche assunzioni.

Al fine di meglio adempiere al mandato ricevuto, il sottoscritto C.T.U. riferisce che i beni pignorati non hanno sul mercato beni di confronto, analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato che comprenda i principali e fondamentali parametri, quali Localizzazione -Tipo di Contratto -Destinazione -Tipologia Immobiliare -Caratteri della Domanda e dell'Offerta -Forma di Mercato.

Questa carenza, è palesemente dovuta alla circostanza che, come anticipato nei precedenti Capitoli i beni in esame soffrono di una serie di limitazioni ed in particolare, per quanto riguarda il locale deposito/ripostiglio è sostanzialmente da ricondursi ad una inesistente domanda sul mercato di beni con quelle caratteristiche e, restrizioni nascenti dalla conformazione del contesto edilizio ed in particolare dalle condizioni conservative, mediocri, in cui versa.

Tutte le restrizioni sopradescritte è chiaro che vanno ad incidere sul valore di mercato, soprattutto perché rispetto ad altri beni analoghi per caratteristiche, destinazione e segmento di mercato, ma privi di criticità, non è possibile competere.

Dovremo andare ad individuare semmai un valore riconoscibile che, all'attualità ci indichi il prezzo delle unità immobiliari da trasferire alle condizioni esistenti nel contesto immobiliare.

Alla luce delle considerazioni esplicitate, nonché sulla base dell'analisi di mercato condotta, è stato possibile individuare per la categoria assimilabile a quella della pertinenza e, quindi Deposito/Magazzino (C/2) un range di valori compreso:

A) fra € 385,00 ed € 543,00 per quanto attiene al Borsino Immobiliare, con valore medio di € 464,00;

B) fra € 350,00 ed € 600,00 per quanto riguarda l'Osservatorio OMI.

Ne consegue che il sottoscritto C.T.U. al prezzo unitario minimo di € 350,00 applicherà una variazione in negativo, fino a determinare un prezzo unitario medio di € 300,00.

Non sono stati rintracciati comparabili derivanti da Compravendite Immobiliari.

\* \* \*

A DETRARRE COSTI ED ONORARI PER AGGIORNAMENTO CATASTALE € 562,40

\* \* \*

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO	127,58 mq	900,00 €/mq	€ 114.822,00	100,00%	€ 114.822,00

QUERCE, N°15, piano T-1°					
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T	12,80 mq	400,00 €/mq	€ 5.120,00	100,00%	€ 5.120,00
<b>Bene N° 3</b> - Area urbana Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T	21,65 mq	900,00 €/mq	€ 19.485,00	50,00%	€ 9.742,50
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T	1120,00 mq	5,20 €/mq	€ 5.824,00	100,00%	€ 5.824,00
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T	9,20 mq	900,00 €/mq	€ 8.280,00	100,00%	€ 8.280,00
<b>Bene N° 6</b> - Deposito Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T	60,00 mq	300,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
Valore di stima:					€ 161.788,50

Valore di stima: € 150.778,47

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	4,00	%

**Valore finale di stima: € 144.747,33**

Dal Valore di Stima del LOTTO N°1 pari ad € 161.788,50, andranno detratti

-i costi necessari per l'aggiornamento catastale, per la presentazione della Pratica Edilizia per Accertamento di Conformità, quantificati in € 6.447,63, relativamente al BENE N°1;

-i costi necessari per la rimessa in pristino della tettoia e del locale tecnico quantificati in € 1.500,00 relativamente al BENE N°3;

-i costi necessari per la rimessa in pristino della tettoia, del manufatto e del locale ripostiglio quantificati in € 2.500,00 relativamente al BENE N°4;

-i costi necessari per l'aggiornamento catastale, quantificati in € 562,40, relativamente al BENE N°6;

per cui avremo un Valore residuo di € 150.778,47.

Quindi, al Valore ottenuto PARI AD € , si ritiene di dovere applicare un deprezzamento pari al 4% in considerazione del fatto che

- l'abitazione è occupata dall'Esecutata;
- l'alienazione del bene è vincolata alle tempistiche della vendita stessa in sede esecutiva.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La presente Perizia Immobiliare integra e sostituisce quelle depositate in modalità telematica rispettivamente, in data 02 Febbraio 2022 ed in data 23 Febbraio 2025, in quanto a seguito delle informazioni riportate dal C.T.U. nella Sezione "RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE" e, nella Nota del 29 Novembre 2024 (Vedasi Allegato), in ordine alle limitazioni dei beni dovute essenzialmente dalla presenza di servitù nascenti dall'estromissione di cespiti immobiliari appartenenti al debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il Creditore Procedente ha provveduto all'estensione del Pignoramento Immobiliare.

Di conseguenza, fermo restando il Pignoramento originario, giusta trascrizione al N°2259 REG.PART. del 12 Aprile 2021, che colpisce:

- Diritti di Piena Proprietà appartenenti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificati dal BENE N°1;
- Diritti di Piena Proprietà appartenenti al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificati dal BENE N°2;

i quali essendo già stati stimati, hanno subito un aggiornamento di valore -come disposto dall'Ill.Mo Sig. Giudice delle Esecuzioni nel Decreto di Nomina-,

a) con il Pignoramento in estensione trascritto il 26 luglio 2024 al N°5034 REG.PART., sono stati colpiti i seguenti diritti immobiliari, spettanti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, segnatamente

- Piena Proprietà 1/2 su area urbana rappresentata al Catasto Fabbricati in Foglio di Mappa N°11 dal Mappale N°24 Subalterno N°16, identificata dal BENE N°3;
  - Piena Proprietà su terreno rappresentato al Catasto Terreni in Foglio di Mappa N°11 dal Mappale N°246, identificato dal BENE N°4,
- stimati con Perizia Immobiliare depositata il 23 Febbraio 2025.

Si rileva che il Pignoramento Immobiliare in estensione è stato iscritto a Ruolo in data con 01 Agosto 2024 al N°143/2024 R. Es ed assegnato al dott. SERGIO GAROFALO, da cui è derivata per Stralcio la Procedura N°148/2024 di pertinenza del Giudice Titolare, dott.ssa NICOLETTA MARIA CATERINA CURCI, riunita alla N°50/2021 con Ordinanza del 13 Agosto 2024.

Si rileva inoltre che sempre a seguito di segnalazione del C.T.U. il bene già identificato dal LOTTO N°3 nella Perizia Estimativa depositata in data 02 Febbraio 2022, veniva escluso dalla valutazione immobiliare, in quanto si profilava non suscettibile di vendita giudiziale a causa dell'accorpamento ad unità abitativa appartenente a soggetto estraneo alla Procedura e, per questo motivo veniva definito con dichiarazione di improcedibilità da parte del Giudice Delle Esecuzioni, resa all'Udienza del 14 Aprile 2022.

Nonostante il Pignoramento Immobiliare in estensione trascritto il 26 luglio 2024 al N°5034 REG.PART. colpisca nuovamente tale bene, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese (PT), in FOGLIO DI MAPPA N°11 dal MAPPALE N°24 SUBALTERNO N°19, il sottoscritto, per le esplicitazioni sopracitate, non lo ha trattato nella precedente Perizia Immobiliare né lo inserirà in quest'ultimo elaborato peritale.

b) con il Pignoramento in estensione trascritto il 05 Marzo 2025 al N°1187 REG.PART., sono stati colpiti i seguenti diritti immobiliari, spettanti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, segnatamente

a) Piena Proprietà su terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Serravalle Pistoiese, in FOGLIO di MAPPA N°11 dal MAPPALE N°119, identificato dal BENE N°5;

b) Piena Proprietà su locale deposito posto sul lato Nord dell'area urbana, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle Pistoiese, in FOGLIO DI MAPPA N°11 dal MAPPALE N°24 SUBALTERNO N°11, identificato dal BENE N°6.

che verranno integrati con la presente Perizia Estimativa.

Si rileva che il Pignoramento Immobiliare in estensione è stato iscritto a Ruolo in data 11 Marzo 2025 al N°34/2025 di Procedura Esecutiva, assegnata alla dott.ssa NICOLETTA MARIA CATERINA CURCI e, riunita alla N°50/2021 (alla quale era già stata riunita per Stralcio la Procedura N°148/2024) con Ordinanza del 12 Marzo 2025.

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 02/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bacci Monica

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 1-ESTRATTO DI MAPPA BENI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5-N°6 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - 2-MAPPA SATELLITARE DELLA ZONA BENI N°1-N°2-N°3-N°4-N°5-N°6 (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3-ESTRATTO RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 30/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4-SENTENZA DI ASSEGNAZIONE BENE N°1 (Aggiornamento al 30/04/2025)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

MISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.747,33

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 24, Sub. 20, Categoria A3	Superficie	127,58 mq
Stato conservativo:	<p>Il fabbricato urbano nel quale è compresa l'abitazione interessata dalla stima immobiliare, si presenta in normale stato conservativo per quanto attiene alle facciate realizzate con intonaco tradizionale tinteggiato. La facciata principale in prossimità delle aperture del Piano Primo, presenta alcune "rappezzature" alla tinteggiatura evidenziando difformità cromatiche. Non è stato possibile ispezionare il tetto, tuttavia da un primo controllo "a vista" esterno non si sono riscontrate anomalie e, per quanto valutabile dal soffitto dei locali al Piano Primo si escludono fenomeni di infiltrazione da acqua piovana, tranne un piccolo episodio nell'intersezione interna dei muri perimetrali lato Ovest e Sud della camera con guardaroba, comunque risolto. Alla luce di quanto sopra si ipotizza quindi uno stato conservativo normale. Si da atto che il Debitore durante il sopralluogo ha dichiarato che una porzione dell'orditura lignea è "puntellata" con "crisi" in ferro; non avendo potuto accedere al sottotetto, è palese che la stessa resta una dichiarazione di parte che comunque non incide sulla valutazione dello stato manutentivo, che non potrà senz'altro andare oltre il "normale". Internamente l'abitazione versa in buone condizioni manutentive. Le pareti dei vani ed i soffitti sono intonacati con sovrastante tinteggiatura e, non si registrano criticità o situazioni di insalubrità.</p>		
Descrizione:	<p>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti alla **** Omissis **** sopra porzione di un più ampio complesso immobiliare sito in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), Frazione STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, N°15-N°17 e, più precisamente terratetto finale per civile abitazione, Lato Sud, elevato di due Piani fuori terra, con ingresso indipendente dal Civico N°15. Il fabbricato urbano, al quale si accede direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e, diritto di passaggio da esercitarsi su terreno identificato dal BENE N°4 e, su area urbana (corte) identificata, per i soli diritti spettanti al **** Omissis **** dal BENE N°3, si compone al Piano Terreno di ingresso-soggiorno, cucina-pranzo con piccolo ripostiglio, locale cantina, bagno e ripostiglio sottoscala, oltre a scala di collegamento con il Piano Primo dove si trovano disimpegno, tre camere di cui una dotata di guardaroba-ripostiglio. Si riferisce che il locale centrale termica posto sulla destra rispetto all'ingresso dell'unità abitativa e, all'interno del quale si trova la caldaia murale a servizio dell' impianto di riscaldamento, insistente sull'area urbana identificata dal BENE N°3, è stato realizzato in ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E NON E' SANABILE. * * * La presente stima è comprensiva dei diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio che per Legge e/o Consuetudine sono da ritenersi comuni, quali risultano dall'Art 1117 del Codice Civile. * * *</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terratetto è abitato dalla debitrice, **** Omissis **** la quale risulta anche ivi residente, come rilevabile dal Certificato di Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Serravalle Pistoiese.		

Bene N° 2 - Tettoia			
Ubicazione:	Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 24, Sub. 15, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il manufatto si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda la struttura in legno, mentre la parte riguardante il manto di copertura, al momento in normale stato di manutenzione dovrà essere attenzionato, trattandosi di semplice guaina.		
<b>Descrizione:</b>	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al **** Omissis **** sopra tettoia in legno distaccata rispetto al terratetto di cui al BENE N°1, della superficie di MQ. 32,00, sita in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), Frazione STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, NCM. Il manufatto, al quale si accede direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e, diritto di passaggio da esercitarsi su terreno identificato dal BENE N°4 e, su area urbana (corte) identificata, per i soli diritti spettanti al **** Omissis **** dal BENE N°3, è costituito da una struttura con orditura in legno e copertura in tavolato di legno, sorretta da pilastri ed aperta su tre lati, appoggiata sul fronte principale dell'abitazione di proprietà del **** Omissis **** soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva. Per le sue caratteristiche costruttive e di posizione rispetto all'edificio urbano, la stessa è destinata ad una migliore vivibilità dello spazio esterno delle abitazioni presenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	La pertinenza risulta attrezzata per la vivibilità dello spazio esterno e, quindi come zona pranzo e/o relax. Tenuto conto che la tettoia si trova limitrofa alle due abitazioni presenti di proprietà, l'una della Esecutata **** Omissis **** e, l'altra del figlio, **** Omissis **** e, che è aperta su tre lati, il suo utilizzo avviene da parte di tutti i residenti del complesso immobiliare e, quindi: **** Omissis ****, -**** Omissis ****, -**** Omissis ****; soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva.		

**Bene N° 3 - Area urbana**

<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 24, Sub. 16, Categoria F1	<b>Superficie</b>	21,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La corte "de quo" si presenta in condizioni normali, compatibili con la sua destinazione di pertinenza esterna. E' evidente che le parti pavimentate, risultano "usurate" a causa, in parte della trascuratezza ed in parte dall'effetto degli agenti atmosferici.		
<b>Descrizione:</b>	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PARI ALLA QUOTA DI 1/2 spettanti al **** Omissis **** sopra area urbana destinata a resede pertinenziale dell'intero contesto edilizio di cui fanno parte anche il BENE N°1 ed il BENE N°2, avente forma irregolare e superficie catastale di MQ. 433,00, sita in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), FRAZIONE STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, NCM. Il resede, al quale si accede direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e, diritto di passaggio da esercitarsi su terreno identificato dal BENE N°4, si sviluppa su più lati e raggiunge tutte le unità immobiliari che si affacciano sull'area per le quali rappresenta utilità comune. L'area risulta pavimentata in prossimità del fabbricato residenziale e, dei vari percorsi di accesso ai beni, con ampie zone destinate a verde. * * * Si riferisce che su porzione della corte, specificamente -sulla destra rispetto all'ingresso del terratetto individuato dal BENE N°1 ed in aderenza al muro di confine, insiste il locale centrale termica, all'interno del quale si trova la caldaia murale a servizio dell'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa; -adiacente alla tettoia individuata dal BENE N°2 insiste una tettoia con struttura in legno; trattandosi di opere realizzate in ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E NON SANABILI DEVONO INTENDERSI ESCLUSE DALLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE. * * *		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Stato di occupazione:</b>	La corte risulta utilizzata dai proprietari delle unità immobiliari che si affacciano sulla stessa, come area per la vivibilità degli spazi esterni (zone a verde, zone attrezzate e parti pavimentate). La pertinenza costituisce anche utilità comune alle unità immobiliari presenti consentendone l'accesso. Di conseguenza i soggetti che la occupano sono: -**** Omissis ****; -**** Omissis ****; -**** Omissis ****; soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva.
------------------------------	---

Bene N° 4 - Terreno

<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 246, Qualità VIVAIO	Superficie	1120,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno in esame come già detto nei capitoli precedenti, ha perso le sue originarie caratteristiche, nel senso che nonostante la natura agricola e, la coltura riportata in Catasto come Vivaio, di fatto risulta un'area accessoria e funzionale alle unità immobiliari abitative, essendo state ricavate all'interno della consistenza zone destinate a verde ed attrezzate per la vivibilità piuttosto che a parcheggio e ancora a percorso di camminamento in "ghiaino" per l'accesso a tutti i beni del contesto edilizio. Si rileva la presenza di alberi di alto fusto. In generale l'appezzamento di terreno, si presenta in condizioni normali, compatibili con la sua destinazione di pertinenza esterna.		
<b>Descrizione:</b>	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al **** Omissis **** sopra appezzamento di terreno a destinazione agricola ed incolto, di forma irregolare e con superficie catastale di MQ. 1.120,00, sito in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), FRAZIONE STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, NCM. Il lotto in esame, raggiungibile direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato, ha perso nel tempo le caratteristiche di terreno agricolo coltivato, infatti la sua sistemazione esterna è quella tipica delle aree pertinenziali a servizio di unità immobiliari ad uso residenziale. Oltre ad essere funzionale per l'accesso ai beni compresi nel contesto edilizio, presenta una zona riservata al parcheggio di autoveicoli ed aree a verde. * * * Si riferisce che su porzioni distinte del terreno, insistono -ampia tettoia con sviluppo ad "L", in struttura e copertura in legno; -manufatto chiuso su tutti i lati con elementi e solaio di copertura in legno ed adiacente piccolo ripostiglio in muratura; trattandosi di opere realizzate in ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E NON SANABILI DEVONO INTENDERSI ESCLUSE DALLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE. * * *		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Si rileva che il terreno viene utilizzato come parcheggio e, quale accesso per raggiungere le abitazioni, il terreno contiguo, il locale deposito/ripostiglio e, le pertinenze, da parte di tutti i residenti del complesso immobiliare e, quindi: -**** Omissis ****; -**** Omissis ****; -**** Omissis ****; soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva.		

Bene N° 5 - Terreno

<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 119, Qualità Vigneto	Superficie	9,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno in esame come già detto nei capitoli precedenti, ha perso le sue originarie caratteristiche, nel senso che nonostante la natura agricola e, la coltura riportata in Catasto come Vigneto, di fatto risulta un'area accessoria e funzionale alle unità immobiliari abitative, essendo utilizzata a giardino. Si rileva la presenza di alberi di medio fusto (alberi da frutto) e, di vegetazione spontanea. In generale l'appezzamento di terreno, si presenta in condizioni buone, compatibili con la sua destinazione di		

	pertinenza esterna.
<b>Descrizione:</b>	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al **** Omissis **** sopra piccolo appezzamento di terreno a destinazione agricola, di forma triangolare e con superficie catastale di MQ. 460,00, sito in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), FRAZIONE STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, NCM. Il lotto in esame, raggiungibile direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e, diritto di passo da esercitarsi sul contiguo terreno identificato dal BENE N°4, viene utilizzato come giardino, con una sistemazione esterna tipica delle aree pertinenziali a servizio di unità immobiliari ad uso residenziale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Si rileva che il terreno viene utilizzato come giardino da parte di tutti i residenti del complesso immobiliare e, quindi: -**** Omissis ****; -**** Omissis ****; -**** Omissis ****; soggetto estraneo alla presente Procedura Esecutiva.

Bene N° 6 - Deposito			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Pistoiese (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 24, Sub. 11, Categoria C2	<b>Superficie</b>	60,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato urbano in esame versa in uno stato conservativo mediocre sia per quanto attiene alle facciate intonacate e tinteggiate, che per quanto riguarda le parti esterne. Significando che ad eccezione delle facciate tergal e laterale -lato stradello privato- che sono completamente ricoperte da edera, quelle visibili presentano problematiche riconducibili a distacco intonaco in corrispondenza dell'ultimo scalino esterno e, del riquadro della porta, nonché anomalie nella tinteggiatura che nella parte bassa del locale a Piano Terreno-Rialzato, per tutta la sua lunghezza, presenta rilevanti difformità cromatiche. In relazione ai locali interni è possibile affermare che, quello al Piano Seminterrato è interamente allo stato grezzo, sprovvisto di pavimento, intonaco e tinteggiatura, oltre agli infissi, mentre quello al Piano Terreno-Rialzato è tinteggiato, con pavimento in cemento. Il solaio di copertura ormai datato, presenta rotture negli elementi che compongono la sua struttura, con particolare riferimento alle "tavelle".		
<b>Descrizione:</b>	DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' spettanti al **** Omissis **** sopra fabbricato urbano con destinazione di deposito/ripostiglio, in corpo staccato rispetto al terratetto di cui al BENE N°1, da terra a tetto, elevato di un solo Piano fuori terra oltre Piano Seminterrato, sito in Comune di SERRAVALLE PISTOIESE (PT), Frazione STAZIONE MASOTTI, LOCALITA' "ISOLA", Via Delle Quattro Querce, NCM. In particolare l'immobile, raggiungibile direttamente dalla Via Delle Quattro Querce mediante Stradello Privato e, diritto di passaggio da esercitarsi su terreno identificato dal BENE N°4 e, su area urbana (corte) identificata, per i soli diritti spettanti al **** Omissis **** dal BENE N°3, è costituito da due ampi locali posti rispettivamente, al Piano Seminterrato ed al Piano Terreno-Rialzato, completamente autonomi da un punto di vista di accessibilità e, sprovvisti di un collegamento interno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il fabbricato urbano per la sua natura accessoria, non risulta occupato da persone. Si rileva che entrambi i locali posti al Piano Seminterrato e, Piano Terreno-Rialzato, sono attualmente e, comunque da tempo (informazioni fornite dal **** Omissis ****, ma ben riscontrabili in loco) occupati in maniera disordinata e sovraffollata da materiale di vario genere (sedie, mobili, scatoloni, vecchi elettrodomestici, materiali edili, etc), che ne impedisce anche l'agevole accesso.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - TERRATETTO UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, N°15, PIANO T-1°**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 08/05/2007  
Reg. gen. 4606 - Reg. part. 1221  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Percentuale interessi: 5,55 %  
Rogante: NOTAIO ABBATE RITA  
Data: 27/04/2007  
N° repertorio: 556  
N° raccolta: 447  
Note: Si da atto che la suddetta formalità colpisce l'originaria identificazione catastale del bene (Mappale N°24 Subalterno N°8), successivamente soppresso con creazione dei Subalterni N°19 e N°20, che identificano rispettivamente altra porzione immobiliare di Proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esclusa dalla presente Procedura Esecutiva e, il BENE N°1, oltre a coinvolgere il BENE N°2 ed il BENE N°6.

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a PISTOIA il 12/04/2021  
Reg. gen. 3392 - Reg. part. 2259  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si da atto che la suddetta formalità colpisce anche altra porzione immobiliare di Proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esclusa dalla presente Procedura Esecutiva e, il BENE N°2.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 08/05/2007  
Reg. gen. 4606 - Reg. part. 1221  
Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 5,55 %

Rogante: NOTAIO ABBATE RITA

Data: 27/04/2007

N° repertorio: 556

N° raccolta: 447

Note: Si da atto che la suddetta formalità colpisce anche l'originaria identificazione catastale del bene (Mappale N°24 Subalterno N°8), successivamente soppresso con creazione dei Subalterni N°19 e N°20, che identificano rispettivamente altra porzione immobiliare di Proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esclusa dalla presente Procedura Esecutiva e, il BENE N°1, oltre a coinvolgere il BENE N°6.

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 02/11/2017

Reg. gen. 9029 - Reg. part. 1469

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.315,98

Spese: € 5.096,46

Interessi: € 7.587,56

Percentuale interessi: 9,259 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 25/09/2017

N° repertorio: 1074/2017

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°3, il BENE N°4, il BENE N°5 ed il BENE N°6.

• **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PISTOIA il 27/11/2018

Reg. gen. 9847 - Reg. part. 1605

Quota: 1/1

Importo: € 261.965,16

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.982,58

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA

Data: 20/11/2018

N° repertorio: 1219

N° raccolta: 8918

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°3, il BENE N°4, il BENE N°5 ed il BENE N°6.

**Trascrizioni**

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 12/04/2021

Reg. gen. 3392 - Reg. part. 2259

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si da atto che la suddetta formalità colpisce anche altra porzione immobiliare di Proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esclusa dalla presente Procedura Esecutiva ed, il BENE N°1.

**BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 02/11/2017

Reg. gen. 9029 - Reg. part. 1469

Quota: 1/2

Importo: € 40.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.315,98

Spese: € 5.096,46

Interessi: € 7.587,56

Percentuale interessi: 9,259 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 25/09/2017

N° repertorio: 1074/2017

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°2, il BENE N°4, il BENE N°5 ed il BENE N°6.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PISTOIA il 27/11/2018

Reg. gen. 9847 - Reg. part. 1605

Quota: 1/2

Importo: € 261.965,16

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.982,58

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA

Data: 20/11/2018

N° repertorio: 1219

N° raccolta: 8918

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°2, il BENE N°4, il BENE N°5 ed il BENE N°6.

**Trascrizioni**

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 26/07/2024

Reg. gen. 7207 - Reg. part. 5034

Quota: 1/2

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°4, oltre a coinvolgere altra porzione immobiliare di Proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esclusa dalla presente Procedura Esecutiva.

**BENE N° 4 - TERRENO UBCATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 02/11/2017

Reg. gen. 9029 - Reg. part. 1469

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.315,98

Spese: € 5.096,46

Interessi: € 7.587,56

Percentuale interessi: 9,259 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 25/09/2017

N° repertorio: 1074/2017

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°2, il BENE N°3, il BENE N°5 ed il BENE N°6.

• **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PISTOIA il 27/11/2018

Reg. gen. 9847 - Reg. part. 1605

Quota: 1/1

Importo: € 261.965,16

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.982,58

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA

Data: 20/11/2018

N° repertorio: 1219

N° raccolta: 8918

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°2, il BENE N°3, il BENE N°5 ed il BENE N°6.

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 26/07/2024

Reg. gen. 7207 - Reg. part. 5034

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°3, oltre a coinvolgere altra porzione immobiliare di Proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esclusa dalla presente Procedura Esecutiva.

**BENE N° 5 - TERRENO UBIcato A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC, PIANO T**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a PISTOIA il 02/11/2017

Reg. gen. 9029 - Reg. part. 1469

Quota: 1/1

Importo: € 40.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 27.315,98

Spese: € 5.096,46

Interessi: € 7.587,56

Percentuale interessi: 9,259 %

Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA

Data: 25/09/2017

N° repertorio: 1074/2017

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°2, il BENE N°3, il BENE N°4 ed il BENE N°6.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PISTOIA il 27/11/2018

Reg. gen. 9847 - Reg. part. 1605

Quota: 1/1

Importo: € 261.965,16

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.982,58

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA

Data: 20/11/2018

N° repertorio: 1219

N° raccolta: 8918

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°2, il BENE N°3, il BENE N°4 ed il BENE N°6.

**Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a PISTOIA il 05/03/2025  
Reg. gen. 1827 - Reg. part. 1187  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°6.

**BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A SERRAVALLE PISTOIESE (PT) - VIA QUATTRO QUERCE, SNC,  
PIANO T**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a PISTOIA il 08/05/2007  
Reg. gen. 4606 - Reg. part. 1221  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00  
Percentuale interessi: 5,55 %  
Rogante: NOTAIO ABBATE RITA  
Data: 27/04/2007  
N° repertorio: 556  
N° raccolta: 447  
Note: Si da atto che la suddetta formalità colpisce anche l'originaria identificazione catastale del bene (Mappale N°24 Subalterno N°8), successivamente soppresso con creazione dei Subalterni N°19 e N°20, che identificano rispettivamente altra porzione immobiliare di Proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esclusa dalla presente Procedura Esecutiva e, il BENE N°1, oltre a coinvolgere il BENE N°2.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a PISTOIA il 02/11/2017  
Reg. gen. 9029 - Reg. part. 1469  
Quota: 1/1  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 27.315,98  
Spese: € 5.096,46  
Interessi: € 7.587,56  
Percentuale interessi: 9,259 %  
Rogante: TRIBUNALE DI PISTOIA  
Data: 25/09/2017  
N° repertorio: 1074/2017  
Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°2, il BENE N°3, il BENE N°4 ed il BENE N°5.

• **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a PISTOIA il 27/11/2018

Reg. gen. 9847 - Reg. part. 1605

Quota: 1/1

Importo: € 261.965,16

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.982,58

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DI ROMA

Data: 20/11/2018

N° repertorio: 1219

N° raccolta: 8918

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°2, il BENE N°3, il BENE N°4 ed il BENE N°5.

• **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a PISTOIA il 05/03/2025

Reg. gen. 1827 - Reg. part. 1187

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si da atto che la suddetta formalità grava anche il BENE N°5.

